PÁGINA MESTRA

IR PARA SUMÁRIO INTERATIVO

INTRODUÇÃO

LINKS

LOCALIZAR PALAVRA OU FRASE

IMPRIMIR

SAIR

somattos

ONDE A GENTE QUER ESTAR.

Rua Sergipe, 324 – Bairro Funcionários
CEP: 30.130-170 – Belo Horizonte/ MG
Tel.: (31) 3236-2700
www.somattos.com.br

DIRECIONAL
engenharia

Rua Grão Pará, 466 – Bairro Santa Efigênia
CEP: 30.150-340 – Belo Horizonte/ MG
Tel.: 4002-2600
www.direcional.com.br

FINALIDADE DO GUIA

Um imóvel é planejado e construído para atender seus usuários por muito tempo. Para que esta expectativa seja concretizada, torna-se primordial a prática constante da manutenção preventiva e corretiva deste bem. Infelizmente, essa prática ainda não é muito difundida no Brasil, ou seja, quando se fala em imóveis, poucos são os usuários que realizam a manutenção preventiva tão adequadamente quanto o fazem para outros bens, como automóveis, equipamentos eletrônicos etc.

No entanto, a manutenção de um imóvel não deve ser feita de maneira improvisada ou informal. Ela deve ser entendida como um serviço técnico e executada por empresas especializadas e por profissionais treinados adequadamente para tal.

O Guia do Proprietário é um instrumento dedicado à orientação sobre o uso, a conservação e a manutenção preventiva de seu imóvel. Nele, o usuário encontra informações precisas sobre prazos de garantias, materiais de acabamento utilizados, responsáveis técnicos pelos projetos, componentes da edificação, características das instalações, fornecedores e assistência técnica, localização e distribuição de equipamentos e ambientes. Todos esses itens se dividem em capítulos, tornando mais fácil a busca pela informação pretendida. Além disso, a linguagem simplificada e o emprego de desenhos e fotografias auto-explicativas tornam a leitura do Guia consideravelmente mais leve e agradável. A inobservância do conteúdo deste Guia poderá acarretar comprometimentos à integridade do imóvel, de seus componentes e das garantias conferidas.

Os critérios para a elaboração do Guia baseiam-se nas normas NBR 5674 e NBR 14037, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, na Lei 8078/90 – Código de Proteção e Defesa do Consumidor e no “Manual Garantias” do Sinduscon-MG.

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO

CONHEÇA O IMÓVEL — 07
FICHA TÉCNICA — 08
PERSPECTIVA ILUSTRATIVA — 08
PLANTAS HUMANIZADAS — 09

PRIMEIRAS ORIENTAÇÕES

ÁGUA — 12
ENERGIA — 12
TELEFONE — 12
GÁS — 12
SERVIÇOS DE MUDANÇA E TRANSPORTE — 13
AQUISIÇÃO E INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS — 13

ORIENTAÇÕES GERAIS

AÇO INOXIDÁVEL — 17
ANTENA COLETIVA E TV POR ASSINATURA (PREVISÃO) — 17
ARMÁRIO — 18
AUTOMAÇÃO DE PORTÕES — 19
BOXE PRIVATIVO — 20
CERÂMICA, GRANITINA, PASTILHA, PORCELANATO E PEDRAS NATURAIS (MÁRMORE E GRANITO) — 20
DECK DE MADEIRA — 22
DEPÓSITO DE LIXO (A.R.S.) — 22
ELEVADORES — 24
ESPELHO — 26
ESQUADRIA DE ALUMÍNIO E VIDRO — 27
ESQUADRIA DE MADEIRA E FERRAGENS — 29
ESQUADRIA METÁLICA E METALON — 29
ESTRUTURA E ALVENARIA — 30
FORRO DE GESSO — 32
FORRO DE PVC — 32
GARAGEM E CIRCULAÇÃO — 33
ILUMINAÇÃO AUTOMÁTICA — 33
ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA — 34
IMPERMEABILIZAÇÃO — 35
INST. E EQUIP. DE PREV. E COMB. A INCÊNDIO E PÂNICO — 36
INSTALAÇÃO DE GÁS — 40
INSTALAÇÃO ELÉTRICA — 41
INSTALAÇÃO HIDROSSANITÁRIA — 45
INSTALAÇÃO DE INTERFONIA — 48
INSTALAÇÃO DE TELEFONIA — 48
LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS — 49
PAISAGISMO E IRRIGAÇÃO AUTOMÁTICA — 51

PINTURA 53
PISCINA 53
PISO ELEVADO 56
PISO INTERTRAVADO 56
PISO LAMINADO 57
PISO VINÍLICO 58
REJUNTE 59
REVESTIMENTO EM ARGAMASSA OU GESSO 59
SALA DE GINÁSTICA 60
SAUNA 60
SISTEMA DE AQUECIMENTO CENTRAL DE ÁGUA 61
SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS 62
SISTEMA DE SEGURANÇA 63
SPA 64

GARANTIAS

GARANTIA 66
DEFINIÇÕES 68
TABELA DAS GARANTIAS 69
MANUTENÇÕES 76
PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES PREV. E INSPEÇÕES 77

TABELAS

TABELA DOS MATERIAIS DE ACABAMENTO - APARTAMENTO 81
TABELA DE FORNECEDORES E ASSISTÊNCIA TÉCNICA 85
TABELA DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS 89

DESENHOS

DESENHO ARQUITETÔNICO 92
DESENHO INSTALAÇÕES 97
VISTAS HIDROSSANITÁRIAS 99

COMPLEMENTAÇÃO

REFORMAS E MODIFICAÇÕES 104
UTILIZAÇÃO DAS PARTES COMUNS 105
ATUALIZAÇÃO DO GUIA 105
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO 105
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO “VOLARE” 106
TELEFONES ÚTEIS 114
LINKS 115

APRESENTAÇÃO

CONHEÇA O IMÓVEL

O Edifício Volare localiza-se em área nobre do bairro Grajaú, provida de vários equipamentos para o conforto e a comodidade dos moradores. O acesso ao edifício se dá pela Rua Turfa, onde encontram-se os acessos de veículos (à direita para as garagens dos subsolos e ao centro para a garagem do 1° pavimento) e de pedestres (através de escada ou rampa para acessibilidade). Para a segurança dos moradores, o condomínio é dotado de guarita e de sistema de segurança composto por câmeras de vídeo (CFTV).

A área comum se distribui em quatro níveis: 1° e 2° subsolos, 1° pavimento/ pilotis e ático. No 2° subsolo estão localizadas as caixas d'água e as bombas de recalque do reservatório inferior, a garagem com 35 vagas para veículos de passeio, rampa, área de circulação e manobra, 23 boxes privativos, um depósito para o condomínio e o talude gramado do lote. O 1° subsolo é composto por garagem com 41 vagas para veículos de passeio, dois depósitos para o condomínio, sendo um deles com banho, depósito de lixo (ARS - armazenamento de resíduos sólidos), sete boxes privativos.

O 1° pavimento/ pilotis é ocupado pelo *hall* social decorado, salão de festas com copa e instalações sanitárias feminina e masculina com lavatório, sala de ginástica também com instalação sanitária com toucador, sauna com ducha e espaço repouso e área externa com terraços, piscinas adulto, infantil e de raia, *deck* e ducha. Nesse pavimento também há a garagem com 22 vagas para veículos de passeio (sendo quatro destinadas a visitantes), as rampas de acesso de veículos aos subsolos, a guarita com instalação sanitária, a central de gás e a entrada de pedestres adornada com área ajardinada com tratamento paisagístico.

No ático estão localizados a casa de máquinas dos elevadores, o barrilete e o reservatório superior de água, dentre outros cômodos e equipamentos técnicos.

Os apartamentos "tipo" contam com setor social composto de sala para dois ambientes (estar e jantar), lavabo e varanda; setor íntimo com circulação com rouparia e quatro dormitórios, sendo uma suíte master com *closet* e varanda, uma suíte júnior e duas semissuítes com toucador; e setor de serviços com cozinha, despensa, área de serviço e dependência completa de empregada.

Os apartamentos de cobertura (1601 e 1602) contam, no 1° nível, com mesmos ambientes do apartamento "tipo", além de escada para acesso ao 2° nível localizada na sala. O 2° nível é composto pela sala de estar com lavabo, sauna, terraço com ducha e hidro/*spa* com *deck*.

Cada pavimento conta com circulação de acesso aos apartamentos (*hall* social e *hall* de serviço) e circulação vertical composta por escada de emergência com ante-câmara e dois elevadores (um social e outro de serviço).

FICHA TÉCNICA

Nome do empreendimento: Edifício Volare

Endereço: Rua Turfa, n° 1.535 - Bairro Grajaú
Belo Horizonte - Minas Gerais
CEP: 30.431-121

Número de pavimentos: 19 pavimentos (2 subsolos, 1° pavimento/ pilotis, 14 pavimentos de apartamentos "tipo", 2 pavimentos de apartamentos de cobertura), mais o ático

Número de apartamentos: 30 unidades autônomas (2 apartamentos "tipo" por andar, do 2° ao 15° pavimentos, e 2 apartamentos de cobertura, no 16° e 17° pavimentos)

Data da entrega do empreendimento: outubro de 2010

EDIFÍCIO VOLARE

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

Obs.: Imagem meramente ilustrativa

PLANTAS HUMANIZADAS

1° pavimento

Obs.: Imagem meramente ilustrativa mostrando mobiliário e paisagismo a título de sugestão.

Apartamento “tipo”

Obs.: Imagem meramente ilustrativa mostrando mobiliário a título de sugestão de *layout*.

PRIMEIRAS ORIENTAÇÕES

ÁGUA

O condomínio e os apartamentos foram entregues com todas as ligações definitivas de água. Entretanto, os registros de água encontram-se fechados. Portanto, é necessário abrir o registro referente ao ponto de consumo desejado.

ENERGIA

Para começar a receber energia elétrica, a primeira providência é entrar em contato com a CEMIG através do número 116, e solicitar uma ligação nova. Será pedido o nome completo, CPF ou identidade do morador, telefone para contato e endereço completo da unidade residencial para que a concessionária possa dar prosseguimento ao atendimento. Além disso deverá ser informado o tipo de disjuntor presente em seu apartamento (chave trifásica de 60 ampères para os apartamentos "tipo" e de 120 ampéres para os apartamentos de cobertura) e no condomínio (chave trifásica de 200 ampères). O prazo de ligação da energia é de até seis dias após a solicitação.

Após a ligação da energia, o proprietário deverá ligar o disjuntor na caixa de medição de seu apartamento, localizada no *hall* de serviço do seu respectivo pavimento, e acionar todos os circuitos no Q.D.C. localizado na despensa.

Feito todos os procedimentos citados acima, o apartamento estará pronto para o funcionamento da energia elétrica (luz e tomadas de energia).

TELEFONE

Para ligação de uma nova linha ou transferência de telefone, basta ligar para a operadora de sua preferência e solicitar a instalação da mesma.

Geralmente são exigidos os seguintes dados: endereço completo, nome, CPF, identidade e dados da mãe ou do pai (nome e data de nascimento ou CPF), que evitam fraudes e garantem a segurança do solicitante.

A concessionária de telefonia enviará um funcionário até o local da instalação para fazer todas as ligações, no prazo de até 7 dias corridos contados a partir do momento da concretização do pedido. Para tanto o proprietário deverá disponibilizar, no ato da instalação, um aparelho de telefone para que sejam feitos todos os testes.

GÁS

Para fazer a ligação do gás de seu imóvel com a central de gás do edifício, entre em contato com a concessionária que fez a instalação no condomínio (Supergasbrás - tel.: 0800 7043433). O registro geral de gás localiza-se dentro da central de gás, no 1° pavimento, e o regulador de 2° estágio (válvulas de fechamento rápido das prumadas) está no teto da garagem do 1° subsolo. Para maiores informações consulte o item Instalação de Gás, no capítulo Orientações Gerais.

SERVIÇOS DE MUDANÇA E TRANSPORTE

Antes de iniciar a mudança, certifique-se das normas adotadas pelo edifício que resguardam os horários e acessos permitidos para o transporte. A cabina do elevador deve ser protegida antes do início da mudança para se evitar danos no seu interior.

É fundamental, ainda, levar em consideração as dimensões e a capacidade dos elevadores, escada e vão livre das portas, conforme descrito abaixo, bem como as dimensões dos ambientes.

- Elevador de serviço:
  - Porta: 80 x 200 cm (L x A)
  - Cabina: 125 x 120 x 220 cm (L x P x A)
- Escada de emergência:
  - Vão interno: 121 x 258 cm (L x A)
  - Porta: 82 x 205 cm (L x A)
- Portas/ acessos dos apartamentos:
  - Porta entrada social: 88 x 220,5 cm (L x A)
  - Porta entrada serviço: 80 x 208 cm (L x A)
  - Porta varanda sala (abertura máxima): 157 x 223 cm (L x A)
  - Porta varanda suíte (abertura máxima): 113 x 223 cm (L x A)
  - Portas circulação e dormitórios: 70 x 208 cm (L x A)
  - Portas banhos e *closet*: 60 x 208 cm (L x A)
  - Portas toucador: 58 x 255 cm (L x A)
  - Porta cozinha: 72 x 208 cm (L x A)
  - Acesso área de serviço (vão): 80 x 208 cm (L x A)
  - Portas despensa e depósito: 60 x 208 cm (L x A)

AQUISIÇÃO E INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

Antes de adquir qualquer equipamento elétrico - chuveiro, luminária, microondas etc - certifique-se de que a tensão (voltagem - Volts) e potência (carga - Watts) dos mesmos não excedem os valores dimensionados em projeto - ver item Instalações Elétricas no capítulo Orientações Gerais.

Em hipótese alguma os chuveitos podem ser ligados a tomadas comuns. Os chuveiros devem estar em conformidade com as normas da NBR 12090 (determinação de corrente de fuga) e da NBR 9894 (avaliação e identificação de sistemas de isolamento de equipamentos elétricos). Chuveiros fora destas especificações poderão causar fuga de corrente, com a consequente queda das chaves e desligamento da energia no circuito. Para evitar riscos de choques elétricos o fio terra deverá ser conectado a um sistema de aterramento. A ligação na rede elétrica deverá ser feita, preferencialmente, com conector cerâmico ou de plástico e cabos ou fios com bitola compatível com o circuito (fio de espera). Nos apartamentos, foi previsto chuveiro elétrico no banheiro de serviço em tensão de 220 Volts e potência máxima de 4.400 Watts. Ao instalar o chuveiro neste ambiente, feche o registro do banho em questão. Somente após o término do serviço que o registro pode ser aberto, a fim de evitar vazamentos.

Para a instalação dos equipamentos hidráulicos (MLR, MLL, filtro etc.) deve-se utilizar fita de vedação e cuidar para não danificar as roscas e conexões internas. Prefira o serviço de profissional habilitado.

Foi deixado ponto para filtro d'água na cozinha de seu apartamento, localizado acima da bancada da pia, e também um ponto d'água (ponto hidráulico) para geladeira.

Para a instalação da máquina de lavar roupas (MLR) foi deixado um ponto para a drenagem (esgoto), um para a alimentação de água e um ponto elétrico de 127 Volts. Assim, para conectar as mangueiras da máquina com os pontos acima descritos, proceda da seguinte forma:

1) Para instalar a mangueira de alimentação, basta desencaixar a tampa do ponto de saída de água e conectar a mangueira própria da máquina de lavar roupas;

2) Para instalar a mangueira de drenagem, basta conectar a mangueira de escoamento no bocal aparente do ponto de drenagem.

Para a instalação da máquina de lavar louças (MLL) foi deixado um ponto para a drenagem (esgoto), um ponto para a alimentação de água e um ponto elétrico de 220 Volts, todos aparentes localizados abaixo da bancada da pia da cozinha. Assim, para conectar as mangueiras da máquina com os pontos acima descritos, proceda da seguinte forma:

1) Para instalar a mangueira de alimentação, basta desencaixar a tampa do ponto de saída de água e conectar a mangueira própria da máquina de lavar louças;

2) Para instalar a mangueira de drenagem, basta desencaixar a tampa do ponto de drenagem e conectar a mangueira de escoamento da MLL no bocal aparente do ponto de drenagem (esgoto).

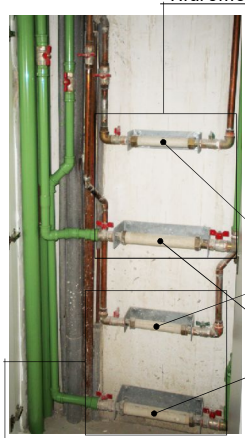
Foi deixado um ponto elétrico de 220V, devidamente identificado, para instalação de máquina de secar roupas (MSR), localizada na área de serviço.

Para a instalação do fogão, entre em contato com a assistência técnica. Se o fogão a ser instalado não estiver na garantia, você pode entrar em contato com o profissional de sua confiança ou com a Supergasbras (tel.: 0800 7043433), empresa que efetuou a ligação de gás do edifício e solicitar a visita de um técnico para fazer a instalação. O vão deixado para a instalação do equipamento é de 78,5x81x54cm (LxAxP).

Ao comprar o assento sanitário, verifique os modelos dos vasos utilizados em seu imóvel. Para tanto, consulte a Tabela dos Materiais de Acabamento no capítulo Tabelas. A marca do assento não necessariamente precisa ser igual à do vaso sanitário.

Para a colocação de luminárias nos ambientes em que foram empregados forro de gesso (varandas, banheiros e circulação interna) foi deixada fiação elétrica no entreforro. Desse modo, a posição das luminárias pode ser escolhida da forma que melhor convier ao proprietário. Para instalação das luminárias, contrate serviço de profissional habilitado.

O rebaixo de gesso existentes na sala e os forros de gesso da circulação e dos banhos escondem a tubulação hidráulica do apartamento superior. Em nenhuma hipótese instale ou pendure qualquer elemento no rebaixo, pois ele não foi dimensionado para suportar peso.



Os apartamentos contam com previsão para instalação de hidrômetro individual de água fria e quente no *shaft* do *hall* de serviço do respectivo pavimento do apartamento. Os custos para aquisição e instalação do equipamento decorrerão por conta dos proprietários.

Local para instalação do hidrômetro individual de água quente

Local para instalação do hidrômetro individual de água fria

Registros de alimentação de água fria e quente do apartamento

Para a instalação de redes de proteção, grades e envidraçamento de varanda, verficar as normas vigentes do condomínio. Em seguida, procurar empresa especializada com profissional capacitado. Cuidado com a vedação dos furos de fixação, para evitar infiltrações.

Antes de instalar armários e acessórios consulte os desenhos neste Guia. Atente às vistas de ambos os lados das paredes. Tal procedimento evitará que sejam furadas tubulações hidráulicas ou energia elétrica. Na necessidade de maiores informações consulte os projetos em poder do síndico, e o Serviço de Atendimento ao Cliente da Somattos, através do telefone (31) 3236-2717 (atendimento de segunda a sexta-feira, de 8h as 12h e de 13h30 as 18h), e/ ou contato através do correio eletrônico sac@somattos.com.br.

ORIENTAÇÕES GERAIS

EDIFÍCIO VOLARE

AÇO INOXIDÁVEL

Descrições e usos

No condomínio utilizou-se aço inoxidável na parte interna das cabinas e nas portas dos elevadores do 1° pavimento e na cuba da copa do salão de festas. Nos apartamentos há aço inox nos ralos dos banheiros e da área de serviço e nas cubas das pias das cozinhas e do espaço *gourmet* dos apartamentos de cobertura.

A limpeza periódica é condição necessária para garantir melhor aparência e a manutenção da característica anti-corrosiva. A corrosão poderá ocorrer caso a sujeira, fuligem ou manchas contendo substâncias corrosivas estejam presentes na superfície do material.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para limpeza são indicados sabão, detergentes suaves e/ou neutros e soluções de amônia (removedores caseiros) com água morna. Aplicar com um pano macio ou uma esponja de nailon fino, enxaguar em água abundante e em seguida secar com pano limpo e macio;
- Para remoção de manchas de óleo e graxa, utilizar produtos à base de álcool ou outros solventes, tais como acetona e thinner;
- Para as manchas de maior dificuldade de remoção, utilizar produtos de limpeza domésticos suaves em pasta. Estes deverão ser adequados para a remoção de marcas d'água e descoloração leve. Após a limpeza, remover os resíduos com água (de preferência deionizada, encontrada em supermercados - para uso em ferros de passar roupa a vapor ou baterias de carros) e secar para evitar riscos e marcas d'água;
- Não suba nem acumule peso no bojo das cubas em aço inoxidável. O excesso de peso poderá causar rompimento de suas fixações à bancada;
- Nunca utilizar produtos de limpeza que contenham ácidos, cloretos, alvejantes de hipoclorito ou abrasivos (como por exemplo, esponjas de aço, lixas, palhas de aço, escovas, água sanitária, sapóleo etc.), nem polidores de prataria. Para tanto, atentar com os componentes e fórmulas dos produtos de limpeza existentes no mercado.

Dicas

- Para conservar o lustro dos materiais em aço inoxidável, aconselha-se, após a limpeza, passar uma flanela embebida em álcool e, em seguida, esfregar delicadamente com um pano seco e macio. Outra forma de se polir e dar brilho a este material é esfregar um pedaço de algodão embebido em óleo de máquina de costura.

ANTENA COLETIVA E TV POR ASSINATURA (PREVISÃO)

Descrições e usos

É um sistema de recepção e distribuição dos sinais de TV aberta para todas as unidades do edifício.

O edifício conta com sistema de recepção e distribuição de sinal de TV aberta. Esse sistema é composto de antena coletiva, caixa de amplificação do sinal (localizada no barrilete), dutos, prumadas, cabeamento e pontos.

Para ligação do aparelho de TV com o ponto de antena, utiliza-se um cabo coaxial de 75 ohms.

Para colocar o aparelho de TV em funcionamento, o proprietário deverá plugar seu televisor no cabo coaxial descrito anteriormente e liga-lo na tomada de energia.

O serviço de TV por assinatura é optativo e deverá ser contratado pelo proprietário diretamente com a empresa de sua escolha. A entrada da TV a cabo se dá pelo DG de Telefonia, de onde segue para as caixas de passagem existentes em cada pavimento (no *hall* de serviço), distribuindo-se para os apartamentos, através dos pontos localizados ao lado dos da antena coletiva. A tubulação de TV a cabo é independente da TV coletiva.

Nos apartamentos existem pontos de TV na sala, nas suítes, nas semissuítes e no depósito. Os apartamentos de cobertura possuem ponto adicional na sala do 2° nível. Na área comum há ponto de TV na no espaço repouso, na sala de ginástica e no salão de festas. Para maiores detalhes sobre seu apartamento consulte o capítulo Desenhos, neste Guia.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para um bom funcionamento de seu televisor e como qualidade da recepção, é necessário uma boa instalação e regulagem de seu aparelho;
- Na necessidade de alteração ou acréscimo de ponto de antena, procurar sempre empresa especializada ou o próprio fornecedor;
- Em hipótese alguma faça alterações nas prumadas de antena coletiva ou TV por assinatura. A alteração acarreterá em sérios problemas nos sinais dos apartamentos;
- A antena de TV é muito sensível a pancadas provocadas por forças mecânicas e ações de ventos e chuvas fortes. Para tanto, evitar o seu constante manuseio;
- Em caso de falha no sinal de seu televisor, comunicar ao síndico para que possa ser chamado técnico habilitado ou empresa especializada para realizar as devidas inspeções.

Dicas

- Para preservar a imagem dos aparelhos de todos os condôminos, não faça qualquer alteração no cabo principal da antena, nem abra a caixa da tomada de antena. Em caso de necessidade de reparo, consultar técnico habilitado ou empresa especializada.

ARMÁRIO

Descrições e usos

Os apartamentos foram entregue com armários instalados na circulação (rouparia), *closet*, semissuítes e suíte. Os armários possuem corpo em MDF (Painel de Fibras de Média Densidade) revestidos em PVC na cor branca.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para a limpeza dos armários utilize apenas pano limpo e/ou flanela seca ligeiramente umedecido em água e, em seguida, com pano macio e seco, enxugue todas as superfícies;
- Para a limpeza de sujeiras de difícil remoção, utilize pano embebido em água e saponácio líquido, passando, após, um pano úmido e enxugando em seguida com pano macio e limpo;
- Para a remoção de gorduras, use um pano umedecido em água

com sabão de coco e, em seguida, um pano umedecido somente com água;

- Para a limpeza, não passe o pano em círculos, mas com movimentos verticais;
- Nunca utilize na limpeza dos armários produtos abrasivos (esponjas de aço ou saponáceo em pedra ou grão), álcool, cloro, sabão líquido, água ou pano encharcado, sabão em pó, benzina, amoníacos, thinner ou qualquer outro tipo de solvente;
- É recomendável não forçar e evitar bater as portas dos armários, bem como não subir em gavetas e/ou prateleiras;
- Ao fechar as portas, verifique se não existe nenhuma gaveta aberta, o que pode ocasionar a desregulagem ou deslocamento das dobradiças;
- Não abra as portas pivotantes acima do ângulo de 90° evitando provocar o deslocamento e a desregulagem das dobradiças;
- Não molhe os armários em suas faces internas e externas, pois a umidade provoca o inchamento da madeira e consequentemente o descolamento do material de revestimento;
- Não guarde utensílios domésticos úmidos dentro dos armários. A umidade pode proporcionar bolor, mau cheiro e manchas nos armários fechados;
- Não molhe seus componentes metálicos;
- Caso haja contato de sal com partes metálicas do armário, remover imediatamente com um espanador;
- Evite o excesso de carga nas prateleiras;
- Evite a incidência direta do sol sobre a superfície dos armários, pois isso pode danificar o revestimento e/ou o acabamento;
- Em caso de eventual vazamento de água que atinja os armários ou qualquer outra superfície de madeira, enxugue com pano seco e chame a assistência técnica imediatamente.

AUTOMAÇÃO DE PORTÕES

Descrições e usos

O Ediício Volare possui quatro portões eletrônicos, sendo dois para acesso de pedestres e dois para acesso de veículos.

Os de acesso de pedestres possuem fechadura eletromecânica acionadas por botoeiras localizadas na guarita. Além disso, a fechadura pode ser aberta pelo lado de dentro através de maçaneta ou botoeira.

Os portões de acesso de veículos são do modelo pivotante (acesso à garagem do 1° pavimento) e basculante (acesso à garegm do 1° subsolo) e seus acionamentos são feitos pelo porteiro através de botoeira na guarita ou pelos próprios moradores através de controle remoto. Cada apartamento receberá uma cópia do controle remoto. Caso queira adquirir controles adicionais às suas expensas, deverá entrar em contato com a empresa que prestou serviço ao edifício e solicitar a cópia. Ver Tabela de Fornecedores e Assistência Técnica no capítulo Tabelas.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Manter as partes móveis do portão, como roldanas e dobradiças limpas, isentas de ferrugem, lubrificadas ou engraxadas;
- Para durabilidade do controle remoto, evitar a exposição em locais úmidos ou exposto ao calor excessivo.

Orientações de emergência

Em caso de defeito de funcionamento e/ou falta de energia:

- Para abrir os portões de pedestres basta utilizar a chave entregue junto com os mesmos ao síndico (porta de acesso ao condomínio) ou a maçaneta por dentro (porta de acesso ao *hall* social no 1° pavimento). Sugere-se que o síndico providencie cópias da chave de acesso ao condomínio aos proprietários;
- Para liberar os portões de veículos, retire o pino de travamento para liberar o braço do portão.

  Com essas medidas, o portão passa a funcionar no modo manual. Após a normalização no fornecimento de energia ou reparo do portão, retorne-o para as configurações iniciais.

BOXE PRIVATIVO

Descrições e usos

Localizados nos dois subsolos, os boxes são cômodos privativos e externos aos apartamentos destinados a armazernar materiais e objetos que não sejam vulneráveis ao mofo, à umidade e à falta de claridade, e que não sejam inflamáveis.

O Edifício Volare possui 30 boxes (sete no 1° subsolo e 23 no 2° subsolo), sendo um para cada apartamento.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Limpe-o periodicamente com produtos antimofo;
- Evite guardar objetos úmidos ou molhados;
- Não vede ou obstrua a porta veneziana, garantindo, assim, a renovação do ar no interior do boxe;
- É terminantemente proibido armazenar produtos inflamáveis no boxe.

CERÂMICA, GRANITINA, PASTILHA, PORCELANATO E PEDRAS NATURAIS (MÁRMORE E GRANITO)

Descrições e usos

Cerâmicas, granitina, pastilhas e porcelanato são revestimentos industrializados de aparência uniforme. As pedras naturais têm como característica a dureza, que depende do tipo de cada pedra. As diferenças de tonalidade e desenhos também as definem. Nos locais onde são aplicados, os revestimentos protegem os ambientes, aumentando o desempenho contra umidade e infiltração de água. Além disso, são fáceis de se limpar, tornam o ambiente mais higiênico e ainda possuem função decorativa.

Na área comum e nos apartamentos esses revestimentos foram utilizados em diversos locais. Para especificações consulte a Tabela dos Materiais de Acabamento, no capítulo Tabelas.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para lavagem, utilizar somente sabão neutro ou detergente diluído em água;
- Para limpeza dos pisos cerâmicos, recomenda-se diariamente usar pano umedecido em água, sabão em pó, detergente ou desinfetante. Para as paredes recomenda-se uma limpeza semanal, da mesma forma;

- Para limpeza das pedras, utilizar pano umedecido com sabão neutro ou com produtos específicos para este tipo de limpeza;
- Na cozinha, é recomendável limpar regularmente o revestimento com produto desengordurante, mas não utilizar nos azulejos, cerâmicas ou porcelanatos removedores do tipo "limpa-forno";
- Evitar lavar o revestimento com mangueira, caso isso ocorra, sempre puxar a água imediatamente para o ralo;
- Manchas possíveis de penetração nas pedras, como respingos de graxa e óleo, devem ser removidas imediatamente, para que não se tornem permanentes;
- Para retirada de manchas de difícil remoção, contratar empresa especializada em revestimentos/ limpeza de pedras;
- Nunca utilizar produtos químicos corrosivos concentrados, como cloro líquido, detergentes agressivos, soda cáustica ou ácido muriático, pois eles podem danificar o acabamento dos revestimentos;
- No caso de raspar a cerâmica, utilizar espátula de PVC. Não utilizar espátulas metálicas, palha ou esponjas de aço;
- Para não danificar o rejuntamento, não utilizar bomba de pressurização de água, vassouras de piaçava ou escovas com cerdas duras na lavagem;
- Ao executar furos, verficar sempre o capítulo Desenhos, para conferir onde passam as tubulações;
- Sempre utilizar parafusos com buchas apropriadas, ao invés de pregos e martelos;
- Não bater nas superfícies com elementos duros, que possam provocar quebra das peças ou danos ao esmalte;
- Em caso de peça solta ou trincada, reassentá-las imediatamente com argamassa colante;
- Inspecionar periodicamente os rejuntes, pois caso tenha alguma falha pode ocorrer infiltração de água.

Dicas

- No mercado de revestimentos é comum a renovação de produtos, com isso antes de começar qualquer reforma, certifique-se que o material utilizado encontra-se disponível no mercado. Além disso, verfique se a tonalidade do produto é a mesma daquela aplicada em sua unidade;
- Evite o uso de ceras no caso das pedras estarem polidas, pois as tornam escorregadias.

A seguir é apresentada tabela com os principais tipos de manchas e os produtos indicados para limpeza.

Tipo de mancha	Limpeza
Cimento e resíduos calcários	Ácidos orgânicos diluídos em água; Ácido muriático diluído à 10%
Ferrugem	Água sanitária e saponáceos; Ácido muriático diluído à 10%
Azeite	Álcool etílico
Gorduras	Bicarbonato e água
Betume	Acetona
Tintas	Solvente específico
Vinho, cerveja	Detergentes alcalinos

Tipo de mancha	Limpeza
Iodo	Amoníaco
Sangue	Água oxigenada
Café, chá, sucos	Detergente com água quente
Tinta de caneta	Álcool, acetona ou benzina
Graxa, óleo	Água quente com detergente alcalino
Marcas de pneus	Solventes orgânicos ou saponáceos

DECK DE MADEIRA

Descrição e uso

O *deck* das piscinas adulto e infantil do 1° pavimento é em madeira Ipê, com aplicação de verniz. A madeira, por ser um produto orgânico, apresenta variações de tonalidade e, por ser higroscópico, sofre variações em suas dimensões, em função da temperatura e umidade relativa do meio ambiente.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Não arraste objetos ou móveis sobre a superfície, o que pode danificar a madeira;
- Evite a colocação de vasos de plantas diretamente sobre o piso, devido à umidade que poderá manchá-lo;
- Evite a queda de objetos pontiagudos;
- Limpe o piso com pano úmido.
- Após um ano, recomenda-se remover o verniz existente com o uso de removedor, lixar e envernizar novamente. Recomenda-se raspar e aplicar o acabamento no terceiro ano de uso e posteriormente, de acordo com a necessidade;
- Verifique os elementos de fixação a cada seis meses e substitua as peças danificadas ou empenadas pela ação natural.

DEPÓSITO DE LIXO (A.R.S.)

Descrições e usos

O depósito de lixo (armazenamento de resíduos sólidos) é um cômodo localizado no 1° subsolo, construído de acordo com as normas da SLU, que destina-se a armazenar o lixo dos apartamentos até que eles sejam coletados pelo caminhão da superintendência de limpeza urbana da cidade.

Esse tópico visa alertar o condomínio sobre os benefícios da reciclagem.

Para que a coleta seletiva seja implantada no edifício, o síndico e/ou administradora do edifício deverá solicitar à SLU a inspeção e a medição diária dos resíduos sólidos produzidos e a inclusão do empreendimento em seus roteiros de coleta.

Os materiais recicláveis, após a coleta seletiva, poderão ser doados para associações de catadores de papéis (por exemplo a ASMARE), lembrando que essa é uma alternativa, sendo a solução mais apropriada a inclusão do condomínio na rota de coleta seletiva.

O local onde se localiza o empreendimento já é rota de caminhões de coleta seletiva, que passa no local sempre aos sábados. O material para reciclagem deve ser colocado no logradouro até as 8h. Existe, também, a opção de fazer a entrega voluntária dos resíduos recicláveis.

Nesse caso, os LEVs (locais de entrega voluntária) mais próximos do edifício ficam na Rua Belfor Roxo, n° 215 e na Avenida Barão Homem de Melo, n° 300 (entrada pela Rua Cacui).

Quanto à coleta domiciliar regular, a mesma é feita todos os dias (exceto aos domingos), no período noturno. O lixo deverá ser colocado no logradouro até as 19 horas.

Para os resíduos perigosos, caberá ao condomínio contratar empresa especializada e autorizada para coleta, tratamento e disposição final.

Para o lixo reciclável deverão ser utilizados coletores diferenciados por cores para cada tipo de resíduo sólido, assim sendo:

- azul para papel/ papelão;
- verde para vidro;
- amarelo para alumínio/ metal;
- vermelho para plástico;
- preta para matéria orgânica não reciclável;
- branca para os rejeitos especiais não-recicláveis.

A critério da administração, pode também ser feita opção por coletores não-coloridos mas revestidos internamente com sacos plásticos coloridos, conforme indicação dada, para cada tipo de resíduo e com volume compatível ao recipiente. O revestimento dos coletores com sacos plásticos, além de protegê-los, ampliando sua vida útil, facilita a coleta e acondicionamento dos resíduos até a armazenagem final.

Para coleta interna dos resíduos sólidos, recomenda-se o uso de carrinho funcional ou de contenedores que atendam às especificações da Portaria 82/2000 – Norma Técnica SLU/PBH Nº 001/2000, de 24 de julho de 2000. Estes deverão ter divisão para a coleta seletiva, ter capacidade mínima de 200 litros, ser dotados de rodas e seguir um roteiro pré-estabelecido até a área de descarte, nos abrigos externos de armazenamento de resíduos. Além disso, eles deverão ser de polietileno de alta densidade, laváveis e impermeáveis, com tampa articulável que permita o fechamento adequado, e com as cores pré-determinadas para coleta seletiva.

O lixo domiciliar e os resíduos similares, quando colocados no logradouro para coleta, permanecem sob a responsabilidade do condomínio, devendo ser observados os seguintes procedimentos:

- Os resíduos devem ser colocados, devidamente acondicionados, em cestos específicos na lixeira no logradouro, até duas horas antes do horário de coleta, para o lixo acondicionado em contenedores plásticos, e até uma hora antes do horário de coleta, para o lixo acondicionado em sacos plásticos;
- Os recipientes de acondicionamento de lixo devem ser retirados dos logradouros até uma hora após a coleta, se esta for diurna, ou até às oito horas da manhã do dia seguinte, se a coleta for noturna;
- Os recipientes de acondicionamento de lixo devem ser mantidos dentro da área das edificações durante todo o período fora dos horários de coleta;
- O lixo deverá ser retirado do logradouro, quando da ocorrência de chuvas fortes, para impedir que seja levado ou disperso pelas águas pluviais.

A tabela a seguir apresenta a caracterização e classificação dos resíduos, feita de acordo com a NBR 10.004/2004.

Tipo		Caracterização	Classif.
Recicláveis	Papel e Papelão	Embalagens diversas de papel e papelão, documentos descartados, jornais, revistas, caixa de papel e papelão de produtos diversos.	Classe II – Resíduo não inerte
	Plásticos	Sacolas plásticas, embalagens de insumos, produtos, alimentos, garrafas PET e copos descartáveis.	Classe III – Resíduo inerte
	Vidro	Garrafas de bebidas, copos, potes, frascos descartáveis e eventuais vidros quebrados.	Classe III – Resíduo inerte
	Metais	Latas de bebida, embalagens em alumínio ou latas de bebida, embalagens metálicas diversas.	Classe III – Resíduo inerte
Comuns	Orgânico	Restos de alimentos, sobra de frutas e verduras, etc., não sujeito a reciclagem.	Classe II – Resíduo não inerte
	Rejeitos	Resíduos sanitários e de varrição (material terroso), não recicláveis.	Classe II – Resíduo não inerte
Perigosos		Lâmpadas fluorescentes.	Classe III – Resíduo perigoso

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- A coleta interna de lixo no edifício como um todo deverá ser diária e de acordo o horário fixado pelo Regulamento Interno do condomínio;
- Fornecer aos funcionários responsáveis pela coleta de lixo os equipamentos de proteção individual e tornar obrigatório seu uso, quais sejam: óculos de proteção em policarbonato, luvas de proteção mecânica e impermeáveis (dependendo da situação da atividade), calçado adequado e avental impermeável.

ELEVADORES

Descrições e usos

Os elevadores do edifício são da marca Thyssenkrupp, cabina modelo Amazon, com capacidade para 8 pessoas ou 600 kg e velocidade de 90 m/min. São dotados de teclas em braille para uso dos deficientes visuais, atendendo ao artigo 2º da Lei Municipal n.º 7.190, de 11/10/96.

Os elevadores são dotados de botoeira de emergência (alarme tipo quebre o vidro) localizada nos 1° pavimento, para uso em caso de incêndio.

Possuem, também, alarme para uso em caso de emergência, interfone tipo viva-voz para comunicação da cabina com a guarita e casa de máquinas e dispositivo que o mantém parcialmente iluminado em caso de falta de energia.

Caso haja interrupção do fornecimento de energia, o elevador permanecerá no andar em que se encontrava. Com o retorno da energia, ele descerá ou subirá até o 1° pavimento para se reprogramar permanecendo neste pavimento até a próxima chamada.

A porta da casa de máquinas do elevador deve ser mantida trancada, premitindo o acesso somente de aos técnicos da empresa de conservação.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Efetuar limpeza dos painéis sem utilizar materiais abrasivos como palha de aço, saponáceo etc.;
- Utilizar flanela macia ou estopa, umedecida com produto não-abrasivo, adequado para o tipo de acabamento da cabina;
- Não utilizar água para não comprometer os componentes elétricos do elevador;
- Para não causar descoloração sobre partes plásticas, evitar o uso de álcool;
- Colocar acolchoado de proteção na cabina para o transporte de cargas volumosas, especialmente durante mudanças;
- Não deixar escorrer água para dentro do poço do elevador;
- Papéis, cigarros e outros detritos não devem ser jogados no poço do elevador nem nas guias das portas;
- Não obstruir a ventilação da casa de máquinas, nem utilizá-la como depósito;
- Fazer contrato de manutenção com empresa especializada;
- Por se tratar de um equipamento complexo e sensível, somente empresa especializada deve ter acesso às instalações para efetuar conservação e manutenção;
- Seguir os termos das leis municipais pertinentes;
- Somente utilizar peças originais.

Dicas

Alguns procedimentos podem prolongar e preservar o bom funcionamento do elevador e ajudar em sua segurança, tais como:

- Apertar o botão de chamada uma única vez, apertá-lo mais de uma vez não irá fazer com que o elevador chegue mais rápido;
- Ao chamar o elevador, se o mesmo continuar subindo sem parar, é porque existe chamada em pavimentos superiores;
- Antes de entrar na cabina, verficar se o elevador encontra-se no andar;
- Entrar e sair da cabina observando se não há degrau formado entre o piso do elevador e o piso do pavimento;
- Obececer ao limite de carga do elevador, conforme afixado no interior da cabina;
- Nunca entrar no elevador caso a luz da cabina esteja apagada;
- Não forçar a porta da cabina;

- Não chamar mais de um elevador ao mesmo tempo. Essa medida evita o consumo desnecessário de energia;
- Não pular ou fazer movimentos bruscos dentro elevador;
- Não permitir que as crianças brinquem ou trafeguem sozinhas no elevador;
- Não utilizar o elevador com o corpo molhado (após saídas da piscina, por exemplo). Além da possibilidade da penetração de água nos fechos das portas, que poderão provocar curtos-circuitos, o empoçamento de água clorada no piso do elevador pode corroê-lo;
- Não utilizar o viva-voz caso a situação não seja de emergência;
- É proibido por lei fumar dentro dos elevadores;
- Prender o elevador, por um "minutinho" que seja, prejudica quem está aguardando.

Orientações de emergência

- Se os elevadores pararem de funcionar repentinamente, não entre em pânico nem tente sair do elevador sozinho ou mesmo com a ajuda de outras pessoas sem prática para tais situações. Aperte o alarme e aguarde o socorro da empresa de manutenção ou de funcionários do condomínio treinados pela empresa de elevadores;
- Jamais tente retirar passageiros da cabina quando o elevador parar entre pavimentos, pois há grande risco de ocorrerem sérios acidentes;
- Em caso de incêndio, não use os elevadores e sim escadas de emergência que foram construídas e destinadas para esse fim.

ESPELHO

Descrições e usos

Os espelhos podem ser aplicados em paredes, tetos ou molduras, ampliando a sensação de espaço e proporcionando maior luminosidade a qualquer ambiente. Podem apresentar acabamento de borda lapidada, gravada e bisotada. Os banhos (exceto banho de serviço) e o lavabo dos apartamentos, e, na área comum, o *hall* de entrada, o repouso, a sala de ginástica e o toucador são alguns dos ambientes que foram entregues pela construtora com espelho instalado.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Limpe o espelho utilizando pano limpo e água morna ou álcool. Use sempre panos macios e isentos de poeira, de forma a reduzir as chances de riscar sua superfície;
- Se optar por produtos de limpeza de vidro, prefira os neutros, que não contêm amoníaco ou vinagre;
- Nunca borrife qualquer produto de limpeza diretamente no espelho. Em vez disso, aplique-o em um pano macio e limpe o espelho;
- Atente para a secagem total de todas as juntas e bordas do espelho. Certifique-se de que nenhum resíduo de produtos de limpeza tenha permanecido em contato com a borda ou com o revestimento posterior do espelho;
- Remova as manchas superficiais ou as sujeiras existentes com esponja de náilon. Não use solventes, pois eles poderão atacar e danificar as bordas e revestimento traseiro do espelho;

- Nunca utilize produtos ácidos, alcalinos ou abrasivos (lixas, por exemplo) na limpeza. Esses produtos podem atacar e comprometer a superfície, as bordas e até o revestimento posterior do espelho.

Dicas

- Um ambiente ventilado inibe a concentração de umidade, que pode ser corrosiva e prejudicial à conservação do espelho.

ESQUADRIA DE ALUMÍNIO E VIDRO

Descrições e usos

As esquadrias de alumínio, conjuntamente com os vidros têm como finalidade, dentre outras, permitir iluminação do ambiente pelo melhor aproveitamento da luz natural, possibilitar o contato visual com o exterior, possibilitar a troca de ar e ventilação natural e proteger o interior do imóvel e seus ocupantes de intempéries exteriores.

O alumínio anodizado possui uma película anódica com características decorativas e protetora de alta qualidade e resistência à corrosão e intempéries (grau de umidade, poluição do ar e teor de sais em suspensão na atmosfera).

Tradicionalmente, o aramado é um vidro impresso, translúcido, disponível em várias cores. Nele é incorporada uma rede metálica de malha quadrada. O vidro aramado (presente na escada de incêndio) é considerado de segurança segundo a ABNT. Em caso de quebra, ele fica preso a rede metálica, deixando o vão indevassável até sua substituição. A rede metálica tem também a função de segurar os estilhaços de vidro na hora do rompimento da placa, inibindo invasões e evitando o ferimento de pessoas no momento da quebra. Possui ainda resistência anti-chamas, retardando a propagação do fogo em incêndios (62 minutos), e boa atenuação acústica (de 28 a 31 dB).

O vidro laminado, presente nos guarda-corpos da piscina e das varandas dos apartamentos, por exemplo, é constituído por uma ou mais placas de vidro intercaladas por uma ou mais películas de Polivinil Butiral (PVB). Oferece alto grau de resistência e ainda podem ser aplicados em locais que precisam de proteção a prova de bala. Entre as vantagens do vidro laminado estão a proteção e segurança, não permitindo o atravessamento de objetos e mantendo os cacos presos no PVB; o controle acústico; a barreira na passagem de calor e luz, evitando o desbotamento e envelhecimento dos móveis e objetos de interiores; e a diversidade na escolha de cores e tonalidades.

Os vidros temperados, instalados nas portas do *hall* dos pavimentos de apartamentos, na parte inferior das portas das varandas, no gradil externo, na guarita, nas portas do pilotis etc., possuem como característica a resistência à quebra, cinco vezes maior que o vidro comum, a resistência à variações de temperatura e a maior segurança por evitar ferimentos graves ao ser quebrado, devido a seus pequenos fragmentos arredondados.

As esquadrias externas de seu apartamento (janelas e portas das varandas) são em alumínio anodizado natural fosco com vedação em vidro, algumas com veneziana de alumínio (suítes e semissuítes). Na área comum, existem portas e janelas em alumínio e vidro. Ver maiores especificações na Tabela dos Materiais de Acabamento no capítulo Tabelas.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para limpar as esquadrias, utilizar um pano umedecido em solução de água e detergente neutro a 5%. Em seguida passe um pano seco;
- Para remover a fuligem, utilizar água quente, secando em seguida com pano macio;
- Limpar os drenos existentes nas esquadrias para evitar acúmulo de sujeira que impeça o escoamento da água, o que pode ocasionar eventuais infiltrações;
- Os vidros devem ser limpos com panos umedecidos com produtos próprios (limpa vidros);
- Não usar em hipótese alguma detergentes com saponáceos, ácidos alcalinos, removedor, thinner, esponjas de aço, esponjas abrasivas, objetos cortantes etc. O uso de tais produtos, num primeiro momento, deixará a superfície mais brilhante e bonita, porém, a ação da poeira e intempéries agirá como abrasivos, reduzindo em muito a vida útil do acabamento superficial do alumínio, bem como das borrachas, plásticos e escovas de vedação, que ressecam e perdem a característica de vedação;
- Não lubrificar as articulações e roldanas;
- Para limpeza de "cantos" de difícil acesso, utilizar pincel de cerdas macias embebido em uma solução de água e detergente neutro. Nunca utilizar objetos cortantes ou perfurantes;
- Para que as partes móveis corram perfeitamente ao abrir e fechar, é necessário que se faça limpeza dos trilhos, para isso pode-se usar aspirador de pó e pano úmido;
- Para limpar as esquadrias, nunca se apoiar na mesma, pois não elas não suporta peso excessivo;
- Manter as caixas de dreno e os orifícios de drenagem, assim como os trilhos inferiores, sempre bem limpos e livres de resíduos de qualquer espécie, a fim de evitar o vazamento de água para o interior do ambiente;
- Nos locais onde existe aplicação de silicone, borrachas ou massas de vedação, não remover o selante que rejunta externamente as esquadrias. Ele é necessário para evitar a penetração de água da chuva;
- Não alterar o ângulo máximo de abertura das janelas tipo máximo-ar (instaladas nos banhos e no depósito dos apartamentos etc.);
- As janelas foram projetadas para correr suavemente e não devem ser forçadas;
- Evite pancadas nos vidros;
- Em dias de ventos fortes e chuva, travar as janelas.

Dicas

- Antes de executar qualquer tipo de pintura, proteger as esquadrias com fitas adesivas de PVC (evitar o uso de fita "crepe", pois elas deixam manchas nos perfis depois de retiradas). Mesmo utilizando fitas de PVC, retirá-las imediatamente após o término da pintura, para evitar que seus componentes adesivos possam danificar as peças por contato prolongado. Caso haja contato da tinta com a esquadria, limpar imediatamente com pano seco acompanhado de pano umedecido em solução de água e detergente neutro.

ESQUADRIA DE MADEIRA E FERRAGENS

Descrições e usos

Em sua unidade, as portas de entrada e portas internas dos quartos, banhos, toucador, circulação, despensa e cozinha são em madeira Angelin com acabamento envernizado ou pintado (somente porta de entrada social). Ver especificação completa das portas e suas ferragens na Tabela dos Materiais de Acabamento no capítulo Tabelas.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para evitar o apodrecimento da madeira e o aparecimento de manchas, evite molhar principalmente a parte inferior das portas no caso de áreas úmidas, tais como banhos e cozinha;
- Portas que receberam o acabamento envernizado devem ser limpas com o uso de flanela seca ou produtos específicos, tipo "lustra móvel", nunca utilizar água;
- Portas que receberam o acabamento pintado devem ser limpas com o uso de pano umedecido em solução de água e sabão neutro;
- Não use, em hipótese alguma, detergentes contendo saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie ou qualquer material abrasivo;
- Sempre verifique a conservação das portas com acabamento em pintura, repintando-as em caso de descascamentos ou danos, para que a madeira não fique desprotegida;
- Nas fechaduras e ferragens, utilize uma flanela para limpeza e nunca aplique produtos abrasivos, tais como detergentes contendo saponáceos ou esponjas de aço;
- Para o bom funcionamento das dobradiças e fechaduras, lubrifique-as periodicamente com pequena quantidade de grafite em pó. Nunca utilize óleos lubrificantes;
- Aperte anualmente os parafusos aparentes dos fechos e das maçanetas;
- Para evitar o aparecimento de mofo, sempre que for deixar o imóvel por muito tempo, abra as portas dos armários para ventilar.

Dicas

- Evite bater portas e janelas ao fechá-las. As batidas podem causar trincas na madeira e na pintura, bem como comprometer sua fixação à parede;
- Para que, com o tempo e, principalmente com o sol, as portas não empenem, procure mantê-las fechadas.

ESQUADRIA METÁLICA E METALON

Descrições e usos

As esquadrias e peças metálicas ou de metalon são elementos feitos em ferro, tratados com anti-oxidante e revestidos com pintura.

A porta dos boxes dos apartamentos, as venezianas de ventilação das garagens dos subsolos, os portões de acesso a veículos, o guarda-corpo da escada de acesso de pedestres ao condomínio, o corrimão da escada de emergência, os alçapões e escadas de marinheiro, em geral, os suportes das bancadas, entre outros, são peças metálicas ou de metalon.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para a limpeza, utilizar solução de água e detergente neutro, com auxílio de esponja macia, não jogando água em excesso;
- Nunca usar esponja de aço, escova, água sanitária, sapóleo, ácidos e outros abrasivos, que podem danificar a pintura. Prefira as esponjas plásticas de baixa densidade;
- Anualmente deverá ser feita uma vistoria para detectar possíveis pontos de deterioração da pintura.

ESTRUTURA E ALVENARIA

Descrições e usos

A estrutura da edificação, projetada e executada conforme exigências das Normas Brasileiras, é constituída por elementos que visam a garantir estabilidade e segurança da construção, além de manter a forma do edifício. A estrutura do edifício foi realizada em concreto armado e possui sistema de laje plana ou nervuradas (parte das lajes dos apartamentos). As fundações são do tipo tubulão, executadas conforme Normas Técnica Brasileiras.

As lajes de piso foram dimensionadas para suportar as sobrecargas relacionadas no quadro abaixo, que possibilitam a permanência de mobiliário e utensílios normalmente utilizados e o fluxo de pessoas.

Pavimentos	Limites de Cargas
Pavimento tipo (área privativa e área comum)	150 Kgf/m²
Pilotis	150 Kgf/ m²
Garagens	300 Kgf/m²

Não é permitita, em hipótese alguma, a retirada de elementos estruturais, nem a permenência de sobrecarga que ultrapasse o determinado em projeto.

As paredes, por sua vez, têm como finalidade a vedação da edificação. Nelas foram embutidas as tubulações hidráulicas (parte), elétricas e de gás. As paredes do edifício são em blocos cerâmicos.

Antes de executar furações nas paredes, consulte o capítulo Desenhos, em que estão identificadas as paredes com tubulações embutidas.

Após determinado tempo de construção, é natural o aparecimento de fissuras nas paredes e tetos. Isso pode ocorrer por vários motivos, mas não há comprometimento da segurança da edificação. No caso de paredes internas, são consideradas aceitáveis e normais as fissuras não perceptíveis à distância de pelo menos 1 metro. Com relação às paredes externas, se não provocarem infiltração para o interior do edifício, são consideradas aceitáveis e normais.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Não retire qualquer elemento estrutural (lajes, vigas, pilares, etc.), pois isso poderá abalar a solidez e a segurança do edifício;
- É terminantemente proibido o uso de produtos á cidos para a limpeza, afim de evitar a corrosão do aço da estrutura, principalmente na área de garagem;
- Intervenções na estrutura somente poderão ser efetuadas mediante projeto de profissional legalmente habilitado e especializado.O construtor e o responsável técnico pelo projeto estrutural deverão ser consultados antes das intervenções. O desconhecimento por ambos do fato torná-los-á isentos de responsabilidades por danos decorrentes das intervenções;
- Observe, antes de executar perfurações, se o local não contém pilares e vigas. No caso de fixação de peças ou acessórios, use apenas parafusos com buchas apropriados, evitando-se pregos e martelo, pois esses materiais aumentam as chances de aparecimento de fissuras;
- Sempre se deve ter em mãos os desenhos deste Manual quando da instalação de quadros, armários, prateleiras ou outros objetos fixados na parede, para que sejam evitados furos nas tubulações de água ou energia elétrica;
- As estruturas e paredes não podem receber cargas além dos limites normais previstos no projeto (como já visto). O desrespeito aos limites estabelecidos pode gerar fissuras ou até mesmo comprometer os elementos estruturais e de vedação;
- Não deixe água acumulada sobre o piso das garagens, pois os mesmos não são impermeabilizados;
- Na ocorrência de infiltração, procure sanar imediatamente o problema. Sua permanência prolongada poderá comprometer a estrutura;
- Nas paredes, pode ocorrer o surgimento de mofo por falta de ventilação nos períodos de inverno ou chuva, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro). Por isso, procure manter sempre os ambientes bem ventilados;
- No caso de surgimento de mofo, use detergente, formol ou água sanitária disolvidos em água;
- É recomendável que as áreas internas sejam pintadas a cada dois anos, evitando, assim, que eventuais fissuras possam causar infiltrações.

Dicas

- Sempre que se forem usar elementos que possam gerar paredes confinadas (por exemplo, armários, lambris, painéis etc.), especialmente no caso de paredes de vedação externa e de divisa com ambientes molhados (banheiro, área de serviço e cozinha), tome o cuidado de deixar um espaço ventilado ou aplicar material vedante entre a parede e o referido elemento. Essa medida evita o aparecimento de mofo e/ ou bolores e a danificação da parede.

FORRO DE GESSO

Descrições e usos

O revestimento em forro de gesso nos tetos e paredes tem como objetivo esconder tubulações aparentes (hidráulicas, elétricas, telefônicas etc), decorar o ambiente e/ou resolver com criatividade os problemas de vigas aparentes e rebaixamentos de um modo geral.

O forro de gesso de seu apartamento recebeu pintura com tinta látex.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Evite pancadas no forro;
- Para fixação de lustres, use arame de suporte junto ao fio, nunca a própria placa de gesso;
- Não fixar ganchos ou suportes para pendurar vasos, cortinas, varal ou qualquer outro objeto, pois os forros não foram dimensionados para suportar peso;
- Os forros de gesso não devem ser molhados, pois o contato com a água faz com que o gesso se decomponha;
- O bolor (manchas) no teto dos banheiros e da cozinha é causado pela umidade do banho ou vapores oriundos do preparo das refeições. Evita-se mantendo as janelas abertas durante e após o uso do ambiente. Para remover tais manchas no caso de seu aparecimento, utilizar pano macio ou esponja embebido na solução de água sanitária e água, na proporção de 1:10;
- Recomenda-se que os forros dos banheiros sejam repintados anualmente;
- Se no teto surgir manchas, entre em contato com o morador acima de sua unidade para promover a revisão do rejuntamento dos pisos, ralos e peças;
- Em caso de infiltrações, a administração deve ser comunicada imediatamente. Para a drenagem da água, devem ser feitos furos no gesso.

FORRO DE PVC

Descrições e usos

O PVC (Poly Vinyl Chloride ou cloreto de polivinila) é um material plástico que se obtém a partir de duas matérias primas naturais: o petróleo e o sal. O petróleo participa em 43% da sua composição, enquanto o sal contribui com os 57% restantes. Isto faz do PVC um dos materiais mais econômicos em termos de uso de recursos não renováveis.

A vida útil do PVC é superior a 50 anos, o material não propaga chamas e é ambientalmente correto por ser reciclável e ser produzido com baixo consumo de energia.

Diferentemente de outros tipos de forro, o PVC é inócuo, durável, não propagador de chama, isolador térmico, elétrico e acústico, resistente ao ataque químico e bacteriológico, resistente à intempérie e corrosão, além de ser extremamente leve. O forro da sauna/ducha da área comum e o da sauna dos apartamentos de cobertura são em PVC.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para a limpeza utilize somente pano umedecido em água e sabão neutro. Não utilize produtos que contenham cloro em sua composição química.

GARAGEM E CIRCULAÇÃO

Descrições e usos

Os pavimentos destinados às garagens são os dois subsolos e o 1° pavimento, onde estão localizadas as 98 vagas para veículos de passeio de tamanho médio, sendo 35 no 2° subsolo (9 presas), 41 no 1° subsolo (10 presas) e 22 no 1° pavimento (5 presas), sendo 4 para visitantes. Os apartamentos do 2° ao 14° pavimento têm direito a três vagas, e os apartamentos 1501, 1502, 1601 e 1602 têm direito ao uso de quatro vagas cada, conforme especificado na Convenção do Condomínio.

A vaga de garagem foi demarcada para mostrar que o local é destinado privativamente ao ocupante do referido apartamento. Ela integra o direito do proprietário, sendo ineficaz a disposição de alterar o estabelecido e que consta do título de domínio.

Toda e qualquer área fora da demarcada, é de propriedade do condomínio, não devendo ser ocupada ou destinada a outro uso.

Sendo especificadas como unidades autônomas, as vagas devem possuir condições de serem utilizadas sem interferir na utilização das demais e sem interferir nas áreas de acesso, circulação e passagens na garagem.

As vias de acesso e manobra não devem ser utilizadas como vaga ou apropriadas, pois todos têm direito de livremente poder ingressar e sair com seu automóvel, sem necessidade de movimentar veículos de outros condôminos.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

O piso da garagem, em concreto camurçado, requer alguns cuidados.

- Para a limpeza, primeiramente varrer com vassoura de piaçava e, sempre que necessário, lavar com sabão e água;
- Evitar o acúmulo de água e o uso de produtos químicos que possam danificar a pintura demarcatória das vagas.

ILUMINAÇÃO AUTOMÁTICA

Descrições e usos

A função do sistema de iluminação automática é impedir que as lâmpadas fiquem acesas sem necessidade, evitando desperdício de energia elétrica. Além disso, o sistema tem como objetivo auxiliar na segurança do condomínio, mantendo algumas luzes acesas em pontos estratégicos.

A iluminação automática é composta por minuterias, sensores de presença e luz de obstáculo.

As minuterias, instaladas no QDC do 1° pavimento/pilotis, controlam a iluminação das luminárias da escada de emergência, e são acionadas através de pulsadores. Decorrido um espaço de tempo (programável na própria minuteria) as luzes apagam-se automaticamente.

Os sensores de presença estão localizados em áreas estratégicas das garagens, próximo às portas de acessos de pedestres (social e serviço) ao edifício e nos *halls* dos elevadores de todos os pavimentos. Na presença de movimentos captados pelos sensores, as luzes do local onde ele está programado acenderão, apagando automaticamente na falta de circulação.

A regulagem é feita tirando-se o pino localizado atrás do espelho da tomada.

Imagens dos sensores de presença do edifício

Na parte mais alta do edifício está instalada a luz de obstáculo, cuja função é sinalizar a posição do edifício para evitar acidentes com aeronaves. Essa lâmpada está conectada a uma fotocélula que a acende e apaga quando necessário.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para não provocar danos à minuteria, nunca trave, para iluminação contínua, os pulsadores da iluminação automática das mesmas;
- Não altere a posição de sensores de presença de movimento;
- Em caso de queima, a administração deve ser avisada para que providencie a substituição da lâmpada por outra de mesmas características;
- Deve-se efetuar a limpeza adequada das fotocélulas e dos sensores de presença para garantir seu perfeito funcionamento.

ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA

Descrições e usos

O sistema de iluminação de emergência destina-se a fornecer iluminação suficiente ao trânsito de pessoas, entrando em funcionamento automaticamente em caso de interrupção ou falta de energia elétrica da concessionária em sua edificação. Existem luminárias de emergência distribuídas em áreas estratégicas das garagens, na escada de emergência, no *hall* e na área de acesso aos boxes do 2° subsolo, no salão de festas, no *hall* social do 1° pavimento e nos *halls* de serviço do 2° ao 15° pavimento.

O sistema utilizado no edifício é o de luminárias autônomas com capacidade de 2 lâmpadas fluorescente de 8Watts cada, com autonomia para até 4 horas quando funcionando com apenas uma lâmpada ou 2 horas com duas lâmpadas.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Não jogue jato de água nas luminárias;
- Nunca use produtos químicos voláteis na luminária para não danificar as partes plásticas;
- Em caso de troca das luminárias, verifique a mesma potência e tensão;
- No caso de falta de energia, para que o sistema possa funcionar perfeitamente, nunca desligue o disjuntor que alimenta o sistema das luminárias;
- Mensalmente faça testes de funcionamento do sistema;

- Para maior durabilidade das luminárias de emergência, a cada 3 meses faça o teste de carga. Para tanto, retire o plug da tomada e deixe a luminária ligada até seu completo descarregamento. Só após a lâmpada apagar que você deverá então colocar o plug na tomada. Esse procedimento deve ser realizado ocorrendo ou não falta de energia frequente;
- Verifique a cada 2 meses o LED de funcionamento e a carga;
- Após a utilização da luminária, recarregue-a;
- Recarregue a luminária a cada 3 meses se não houver uso, seguindo o mesmo procedimento da carga inicial (coloque a chave de lâmpadas naposição “DESL” - no centro - e por o plug na tomada. Deixe carregando a bateria por 48 horas).

Imagem da luminária de emergência presente o edifício:

Botoeira de ajuste para duas lâmpadas, desligada ou uma lâmpada
Botão de teste (pressionar mensalmente)
LED indicador de carga
Entrada alternativa de energia 12V

Atenção

As baterias dessa luminária possuem chumbo e ácido sulfúrico e por isso não podem ser jogadas no lixo. Após perder a utilidade, deverá ser devolvida no local onde foi comprada.

O aparelho aberto apresenta risco de choque elétrico mesmo quando desligado da rede elétrica.

IMPERMEABILIZAÇÃO

Descrições e usos

No edifício, a aplicação de impermeabilizante foi realizada com manta asfáltica de 4mm em toda a área externa descoberta do pilotis, nas jardineiras, nas piscinas, no reservatório superior e no etrraço dos apartamentos de cobertura e na cobertura do edifício. Nos banhos (área do boxe) dos apartamentos utilizou-se o processo de cristalização.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para não influenciar nas condições de permeabilidade das superfícies tratadas, antes de qualquer reforma nas áreas com impermeabilização, como instalações de boxes, construção de jardineiras, entrar em contato com a firma que fez o serviço (consultar a Tabela de Fornecedores e Assistência Técnica, no capítulo Tabelas);
- Tome cuidado ao lavar os pisos cerâmicos e azulejos em áreas não impermeabilizadas para evitar infiltrações;

- O piso das garagens dos subsolos e da parte coberta da garagem do 1° pavimento não recebeu tratamento impermeabilizante e por isso não é permitido o acúmulo de água;
- Nos revestimentos dos pisos e das paredes dos boxes e de áreas laváveis, os rejuntamentos devem ser revisados anualmente;
- Ao instalar brinquedos, postes de iluminação etc., e nas modificações em áreas expostas às intempéries, não pode haver perfurações no sistema de impermeabilização. Se a impermeabilização for perfurada, o sistema terá de ser refeito em toda a área que o compõe;
- No caso de jardineiras, deve haver cautela na escolha de plantas. Algumas possuem raízes profundas ou agressivas, que poderão entupir os ralos e danificar a impermeabilização ou a drenagem. Deve ser dada preferência ao uso de vasos colocados no interior das jardineiras. Para movimentar terra, deve ser evitada a utilização de ferramentas pontiagudas.

Dicas

As infiltrações de água são as causas mais frequentes da deterioração das pinturas, causando, na maioria das vezes, descascamentos, desplacamentos, bolhas e outros inconvenientes. Antes de iniciar qualquer pintura, elimine completamente todos os focos de umidade.

Veja abaixo dicas de pontos críticos que devem ser observados:

- Áreas próximas do rodapé (no térreo): normalmente a 30 ou 40 cm de distância do solo, devido a infiltração de água pelo solo;
- Esquadrias de janelas e portas: onde não existe calafetação ou houve seu desgaste;
- Áreas de banheiros e cozinhas: desgaste do rejunte de azulejos, pisos e rodapés, devido ao contato direto com água e ou umidade;
- Muros: por falta de proteção no topo, onde ocorre grande penetração de água das chuvas ou pintura de apenas um lado deste muro, deixando o outro exposto à penetração de água. Observa-se também em muros de arrimo devido à falta ou falha de impermeabilização na face em contato direto com a terra;
- Teto (apartamento do último pavimento): quando a cobertura não possui telhado, deixando a laje exposta ao tempo sem impermeabilização ou devido ao seu desgaste. Pode-se notar também o problema devido ao entupimento de calhas, causando transbordamento de água das chuvas encharcando a laje;
- Jardineiras: quando a impermeabilização interna inexiste, não foi devidamente executada com produtos adequados ou encontra-se desgastada.

INSTALAÇÃO E EQUIPAMENTOS DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO E PÂNICO

Descrições e usos

O condomínio possui sistema de prevenção e combate a incêndios, projetado em conformidade com as normas da ABNT e inspecionado e aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

As instalações de prevenção e combate a incêndio são compostas pelo conjunto de equipamentos e peças necessárias ao controle de incêndio de diversos tipos, tais como sinalização das áreas de fuga, alarme de alerta aos usuários do imóvel, extintores, hidrantes, luminárias de

emergêcia, escada enclausurada protegida por portas corta-fogo e hidrante de recalque localizado no passeio da rua Turfa para uso exclusivo do Corpo de Bombeiros.

A localização e os tipos de equipamentos instalados não podem ser modificados sem prévia aprovação do Corpo de Bombeiros.

Existe na edificação, localizado no reservatório superior, um volume de água para o combate a incêndio, de 16.000 litros, que em hipótese nenhuma pode ser utilizado para consumo ou esvaziado completamente (exceto para limpeza do reservatório). Pelas tubulações das prumadas de incêndio, a água do reservatório é distribuída, alimentando os sistemas de hidrantes, através de motobomba localizada no barrilete. Estes equipamentos são acionados automaticamente ou manualmente, através de botoeiras.

As tubulações de incêndio, quando aparentes, são identificadas pela cor vermelha.

Na guarita, existe um avisador visual de alarme de incêndio (central de alarme) que é acionado quando alguma botoeira (acionador manual de alarme, tipo "quebre o vidro") for pressionada. Existem botoeiras no *hall* de serviço de todos os pavimentos de apartamentos, distribuídos pelas garsgens, na circulação dos boxes dos apartamentos, no *hall* social do 1° pavimento, proximo ao toucador da sala de ginástica e próximo ao banheiro do salão de festas.

O alarme de incêndio deve ser acionado por qualquer pessoa, quando for detectado um incêndio. Destina-se a alertar as pessoas para que elas abandonem imediatamente o prédio. Ao acioná-lo, automaticamente será soarão as sirenes (alarmes sonoros) emitindo, assim, o som de alerta.

Central de alarme

Sirene de alerta de incêndio

Botoeira tipo "quebre o vidro"

A escada de emergência é bloqueada por portas corta-fogo com resistência de até 90 minutos de incêndio. O seu bom funcionamento depende do estado de conservação das molas, que nunca devem ser forçadas para que as portas permaneçam erradamente sempre abertas. Da mesma forma, é necessário que estas áreas estejam sempre desempedidas.

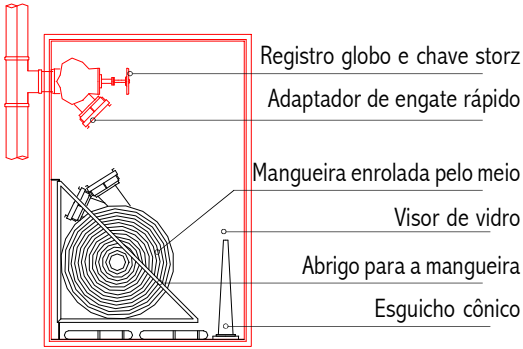
Os extintores e hidrantes estão localizados em todos os pavimentos do edifício. Os extintores servem para um primeiro combate a pequenos incêndios. Leia com atenção as instruções de uso contidas no corpo do extintor e, principalmente, a que tipo de incêndio ele é indicado. A tabela na página seguinte apresenta todas as descrições do tipo de incêndio e do equipamento correto para combatê-lo.

Em caso de não saber manusear os extintores, durante incêndios, saia do local imediatamente, fechando as portas e janelas atrás de si, sem trancá-las, desligando a eletricidade e alertando os demais moradores.

As caixas de hidrantes possuem mangueiras que permitem combater o fogo com segurança, em qualquer ponto do pavimento. Os registros,

localizados dentro dessas caixas, deverão estar com os seus volantes colocados.

A imagem abaixo mostra uma caixa de hidrante com a identificação de seus componentes.



Em casos de emergência, ao notar início de incêndio, fumaça, cheiro de queimado etc., certifique-se do que está queimando e da extensão do fogo, sempre a uma distância segura. Ligue para o Corpo de Bombeiros pelo número 193. Jamais utilize os elevadores.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Não utilizar as caixas de hidrante e casa de bombas para depósito de qualquer material. Também não podem ser instaladas derivações hidráulicas para quaisquer outras finalidades;
- Não utilizar a reserva de água do reservatório destinada para o combate a incêndio, bem como os extintores, redes de hidrantes e mangueiras para outras finalidades;
- Nunca deixe fechado o registro geral de hidrantes;
- Não trancar as portas corta-fogo e as caixas de hidrante;
- Os prazos de validade das cargas dos extintores têm de ser controlados com rigor, providenciando a recarga antes que se expirem. Devem ser observados os vencimentos constantes nas etiquetas afixadas aos mesmos. A recarga dos extintores somente será válida se possuir a certificação de órgão credenciado no INMETRO.

Dicas

- Em caso de incêndio não tente salvar objetos. Sua vida é mais importante.

Tabela com as descrições do tipo de incêndio e do equipamento correto para combatê-lo:

INCÊNDIOS	AGENTE EXTINTOR		
	ÁGUA	PQS	CO_2
A	Eficiente	Pouco eficiente	Pouco eficiente
B	Não	Eficiente	Eficiente
C	Não	Eficiente (não usar em equip. sensível)	Excelente
D	Não	PQS Especial	Não
Unidade extintora	10 litros	6 Kg	6 Kg
Alcance médio dos jatos	10 m	5 m	2,5 m
Tempo de descarga	60 seg.	15 seg.	25 seg.
Método de extinção	Resfriamento	Quebra da reação em cadeia (abafamento)	Abafamento

Legenda:

Combustíveis sólidos - incêndios em materiais sólidos fibrosos, tais como: madeira, papel, tecido, etc. que se caracterizam por deixar após a queima, resíduos como carvão e cinza.

Líquidos inflamáveis - incêndios em líquidos e gases inflamáveis, ou em sólidos que se liquefazem para entrar em combustão: gasolina, GLP, parafina, etc.

Equipamentos elétricos - incêndios que envolvem equipamentos elétricos energizados: motores, geradores, cabos, etc.

Metais combustíveis - incêndios em metais combustíveis, tais como: magnésio, titânio, potássio, zinco, sódio, etc.

INSTALAÇÃO DE GÁS

Descrições e usos

A instalação de gás é constituída de cental de gás, registros, prumadas, ramais e pontos de alimentação.

A central de gás do edifíco localiza-se no 1° pavimento, devidamente isolada e equipada com extintores de incêndio, por motivo de segurança. Essa central é composta por três tanques de 190Kg (P190) cada, um regulador de primeiro estágio e um registro geral. Na garagem do 1° subsolo estão localizados os reguladores de 2° estágio e as válvulas de fechamento rápido das prumadas. Esses registros deverão ser fechados em caso de manutenção ou incêndio. O sistema de fornecimento de gás é a granel feito através de caminhão tanque da empresa de suprimento de gás. A recarga deverá ser solicitada pelo síndico tão logo seja consumido 60% do volume de gás.

O condomínio possui um contrato de comodato de 5 anos com a Supergasbras. Desta forma, durante este período, a recarga e manutenção do sistema ser feita exclusivamente com esta empresa.

O consumo de gás será rateado entre os condôminos e cobrado junto com a taxa de condomínio.

Na área comum, existe um ponto de alimentação de gás na copa do salão de festas ena cobertura para os queimadores do sistema de aquecimento central de água; em sua unidade, existe ponto de gás na cozinha.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Quando for necessário passar a tubulação de gás por trás do fogão ou quando a distância do ponto de gás e o fogão for maior que 90cm, utilize tubo de cobre em vez da mangueira de PVC;
- Caso não tenha utilização constante de gás, ou mesmo em caso de ausência por um determinado tempo no imóvel, manter os registros fechados;
- Em caso de vazamentos, nunca verificar utilizando fósforo ou qualquer outro material inflamável, nem acionar interruptores de luz nas proximidades do local. Recomenda-se o uso de espuma de sabão ou sabonete envolvento toda a área suspeita para confirmação;
- O abastecimento, modificações ou reparo nas instalações de gás devem ser feitas apenas por profissionais habilitados. Procure sempre o serviço de assistência técnica da companhia distribuidora que lhe fornece gás;
- Não podem ser eliminadas ou reduzidas as áreas de ventilação (janelas ou portas ventiladas) de ambientes com pontos de alimentação de gás;
- O registro geral, bem como o regulador de pressão, só poderão ser manuseados por profissional autorizado pela empresa contratada para manutenção.

Dicas

- Não colocar panos de prato ou outros objetos que possam pegar fogo na tampa do fogão ou perto dos queimadores;

- Não acender um queimador quando ainda estiver molhado. A chama sairá irregular e poderá se apagar, causando vazamentos de gás;
- Nunca encher demais as panelas, pois ao ferver, seu conteúdo poderá derrarmar, apagando a chama dos queimadores e provocando vazamentos de gás;
- Forno de acendimento automático somente poderá ser ligado estando sua porta aberta.

INSTALAÇÃO ELÉTRICA

Descrições e usos

É o sistema destinado a distribuir energia elétrica de forma segura e controlada. Seu projeto foi elaborado de acordo com as normas técnicas da ABNT e aprovado pela concessionária de energia (CEMIG).

A entrada de energia no edifício acontece de forma subterrânea através da caixa ZC de responsabilidade da CEMIG localizada no passeio, próximo à guarita. A alimentação é feita pela companhia concessionária de energia elétrica utilizando quatro condutores, sendo um neutro (N) e três fases (F). A partir da caixa ZC, a energia segue para a caixa CM-12 (QGBT - quadro geral de baixa tensão), localizada na garagem do 1° subsolo, ao lado da porta do depósito de lixo. A função deste quadro é proteger toda a instalação elétrica do edifício. Dessa caixa, a energia segue para o medidor do condomínio, localizado ao lado do QGBT. Esse medidor faz a leitura do consumo das áreas comuns. Simultaneamente, a energia segue pelas caixas de passagem CM-7 (localizadas no *hall* do 1° subsolo) e, através de duas prumadas (uma prumada do 2° ao 9° pavimentos e outra do 10° ao 16° pavimentos), para as caixas de distribuição (CM-17) e, em seguida, para os medidores individuais dos apartamentos (CM-2) localizados nos respectivos pavimentos (*shaft* de instalações). Tal qual o medidor do condomínio, estes fazem a leitura do consumo de cada unidade individualmente.

Dos medidores, a corrente elétrica se dirige aos quadros de distribuição de circuitos (QDC´s). No seu apartamento, o QDC localiza-se na despensa. Na área comum existem três QDCs: um no *hall* dos elevadores do 2° subsolo (QDC-S2), um no do 1° subsolo (QDC-S1) e um no *hall* de serviço do 1° pavimento (QDC-P). O QDC-S1 controla circuitos de iluminação e tomadas, das bombas do aquecimento solar, da bomba de prevenção e combate a incêndio, do chuveiro do banho dos funcionários, etc. e também alimenta o QDC-S2 e o QDC-P. O QDC-S2 controla circuitos de iluminação e tomadas do 2° subsolo e as bombas de recalque. Já o QDC-P controla, além de iluminação e tomadas do pilotis, os circutos da central de CFTV, dos elevadores, da central de alarme de incêndio, dos portões eletrônicos, da iluminação de emergência etc.

O QDC é o quadro que contém os disjuntores. Estes são dispositivos que protegem os condutores contra a sobrecarga, desligando automaticamente o circuito. Podem também ser usados para ligar e desligar os circuitos manualmente, caso seja necessário algum tipo de manutenção.

Existe, na guarita, um quadro de contatores que controla os circuitos de iluminação de parte da área comum. Contatores são dispositivos de manobra mecânica acionados eletromagneticamente, utilizados como dispositivos de comando de motores ou como proteção contra sobrecarga, quando acoplados a relés.

Sua unidade possui uma instalação independente que é constituída por diversos elementos, tais como: tomadas de energia, para ligação de

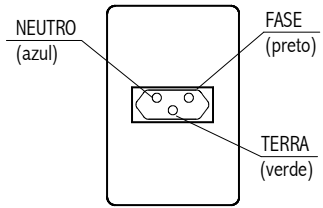
eletrodomésticos normalmente utilizados; tomadas especiais de energia para ligação de máquinas domésticas, como máquina de lavar roupa, microondas e chuveiro elétrico; pontos de iluminação para ligação de lâmpadas e luminárias; interruptores para acionamento dos pontos de iluminação; quadro elétrico de proteção para controlar as sobrecargas dos circuitos. Para conhecer melhor e ver a localização das tomadas especiais e quadros, consulte o capítulo Desenhos.

Desde de dezembro de 1997, é obrigatório no Brasil o uso do DR para todas as instalações elétricas nos circuitos que atendem os seguintes locais: banhos, cozinha, lavanderia e áreas externas. O DR (diferencial residual) é um interruptor automático de segurança que desliga o circuito no qual está instalado caso detecte perda de corrente elétrica de pequena intensidade, que um disjuntor comum não consegue detectar, mas que pode ser fatal se percorrer o corpo humano. Nos apartamentos "tipo", as tomadas da cozinha (tomadas em geral e as espefícicas para microondas, máquina de lavar louça, coifa, freezer e geladeira), da área de serviço (máquina de lavar roupa e máquina de secar roupa), do depósito, da despensa, dos banheiros, lavabo, toucador e o chuveiro elétrico estão protegidos por DR. Nos apartamentos de cobertura, todas as tomadas estão protegidas pelo DR.

Para proteger os equipamentos, foi instalado nos QDC's o supressor de surto de tensão – dispositivo que desvia as sobrecargas, funcionando como uma espécie de pára-raios interno. Todas as fases que entram no QDC passam antes por este equipamento, protegendo todo o quadro de surtos de tensão (variações abruptas na tensão fornecida).

As tomadas dos quartos, salas, banheiros, cozinhas e área de serviço estão aterradas, e são 127V. Principalmente na cozinha e área de serviço, existem pontos específicos para ligação de microondas, ferro elétrico, lava-louças e geladeira, que devem ser impreterivelmente obedecidos devido as cargas elevadas destes eletrodomésticos. Existem, em sua unidade, duas tomadas especiais de 220V localizadas na cozinha (máquina de lavar louça) e na área de serviço (máquina de secar roupa), além de um ponto de força 220V para alimentação do chuveiro elétrico.

Ilustração da tomada padrão conforme norma NBR 14.136:



Cuidados de uso e manutenção preventiva

- O quadro de distribuição de circuitos foi projetado e executado dentro das normas de segurança, não podendo ter suas chaves/disjuntores alterados por outros de diferentes especificações. Para evitar acidentes, não é recomendável abrir furos perto deste quadro;
- Para sua segurança, e para que não ocorram desligamentos não desejados do DR, utilizar somente equipamentos que possuem resistência blindada;
- Evitar contato dos componentes dos sistemas elétricos com água;
- Em caso de sobrecarga momentânea, o disjuntor atingido se desligará automaticamente. Neste caso, basta religá-lo. Caso ele volte a desligar, significa sobrecarga continua ou que está ocorrendo

um curto em algum aparelho ou no próprio circuito. Neste caso, solicitar o serviço de um profissional habilitado;

- Sempre que for realizar manutenção, limpeza, reaperto nas instalações elétricas ou mesmo uma simples troca de lâmpadas, desligue o disjuntor correspondente ao circuito ou, na dúvida, o disjuntor geral;
- Em caso de incêndio, desligue o disjuntor geral do quadro de distribuição;
- Evitar sobrecarregar os circuitos elétricos para além das cargas previstas;
- Não ligar aparelhos de voltagem diferente das tomadas;
- Nunca ligar aparelhos diretamente nos quadros de luz;
- Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelhos, tampas de quadros, etc.) somente com pano seco.

Dicas

- É fácil calcular o consumo mensal de qualquer equipamento elétrico. No exemplo a seguir, foi usado como referência um modelo de chuveiro com 4.000 W de potência e uso diário de 30 minutos (= 0,5 h). Veja como calcular:

  - Potência(W) X horas por dia X dias por mês / dividido por 1.000 = consumo mensal / kws

  - 4.000W X 0,5 X 30 / 1.000 = 60 kws

  Desta forma, é possível ter uma noção da média de consumo do equipamento no total da conta de luz;

Eletrodomésticos	Potência
Lâmpada incandescente	60 a 100W
Lâmpada fluorescente	16W
Chuveiro elétrico	4400W
Televisão	70 a 400W
Geladeira	1500W
Freezer	1500W
Ferro elétrico	2500W
Máquina de lavar roupa	1500W
Secadora de roupa	4500W
Máquina de lavar louça	2500W
Forno de microondas	1200W
Coifa	746W
Secador de cabelos	300 a 2000W

- Manter limpas luminárias e lâmpadas ajuda na reflexão correta da luz e evita a falsa sensação de que a iluminação está fraca. Para limpá-los, aguarde até que estejam frios. Retire as luminárias e lave-as com água e sabão neutro. Já na limpeza das lâmpadas, passe apenas um pano úmido e macio;
- Ao substituir as lâmpadas incandescentes pelas fluorescentes é preciso ficar atento. Certifique-se de que você está comprando um produto de qualidade. As lâmpadas fluorescentes, assim como os aparelhos elétricos, possuem o Selo do Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica (Procel), concedido aos equipamentos que apresentam os melhores índices de eficiência

energética. Outro fator importante é verificar a equivalência em Watts das lâmpadas. Substitua corretamente uma pela outra sem perder a qualidade na iluminação. Veja na tabela:

Equivalência de Lâmpadas		
Lâmpadas Incand. (uso resid.)	Lâmpadas Fluorescentes	
	Compactas ou tubulares	Circulares
40 Watts	11 Watts	–
60 Watts	15 Watts	15 Watts
100 Watts	24 ou 25 Watts	20 Watts
200 Watts	–	40 Watts

- Utilize somente lâmpadas 127 ou 220 volts, compatíveis com a voltagem da rede elétrica de seu edifício. Lâmpadas de voltagem menor do que a da rede duram menos e queimam com mais facilidade. Troque sempre que possível as incandescentes pelas fluorescentes. Para se ter uma idéia, uma lâmpada fluorescente (tubular, compacta ou circular) de 15 a 40 watts iluminatanto quanto uma incandescente de 60 watts. Elas iluminam melhor, duram mais e gastam menos energia;
- Não devem ser utilizados "tês" ou "benjamins" (dispositivos com que se ligam vários aparelhos a uma só tomada), pois eles também provocam sobrecargas;
- Chuveiros elétricos não devem funcionar com pouca água, pois poderão ocorrer super aquecimentos e sobrecargas na instalação. Estes equipamentos devem, sempre, possuir resistência blindada.

Eventualmente, poderão ocorrer alguns problemas nas instalações elétricas de sua unidade. Alguns deles e os procedimentos para suas resoluções estão relacionados a seguir.

1. Parte da instalação não funciona

- Verificar no quadro de distribuição se o disjuntor daquele circuito não está desligado. Em caso afirmativo, ligá-lo;
- Se ele voltar a desarmar, deve ser solicitada a assistência de um técnico especializado, pois há possibilidade de várias ocorrências:
  a) Poderá existir algum curtocircuito em eletrodoméstico ligado ao circuito e será necessária a sua identificação e a sua retirada;
  b) O circuito poderá estar sobrecarregado com aparelhos cujas características de potência sejam superiores às previstas no projeto;
  c) Poderá existir algum curtocircuito na instalação e será necessário o reparo deste circuito;
  d) O disjuntor poderá estar com defeito e será necessária a sua substituição por outro equivalente.
- Poderá estar ocorrendo a falta de energia em uma fase no QDC ou no medidor, o que impossibilitará o funcionamento de parte da instalação. Verificar onde ocorre a falta;
- Se localizada antes do medidor ou no mesmo, somente a concessionária de energia elétrica terá condições de resolver o problema, após a sua solicitação.

2. Os disjuntores do QDC estão desarmando com frequência

- Verificar se há aquecimento do QDC e a existência de conexões frouxas, que constituem fonte de calor, afetando a capacidade dos disjuntores. Um simples reaperto de conexões resolverá o problema;

- Diversos circuitos poderão estar sobrecarregados com aparelhos de potências superiores às previstas no projeto;
- Verificar se existe algum disjuntor com aquecimento acima do normal, que pode ser provocado por mau funcionamento interno, devendo o mesmo ser substituído;
- Os chuveiros elétricos quando funcionam com pouca saída de água tendem a aquecer a instalação, provocando sobrecarga. Estes aparelhos devem ter sempre resistência blindada, para evitar fugas de corrente.

3. O disjuntor geral do QDC está desarmando

- Poderá haver falha no isolamento da fiação (curto-circuito), provocando fuga de corrente para terra;
- Neste caso, deve ser identificado qual o circuito com a falha. Para isso, todos os disjuntores devem ser desligados e ligados, um a um, até que se descubra qual provoca o desarme do disjuntor geral;
- Poderá existir um problema em um aparelho ligado ao circuito, ou na própria fiação, ou, ainda, uma sobrecarga no disjuntor geral (a carga total poderá estar excedendo a capacidade do disjuntor).

Atenção

Quando um disjuntor ou fusível atua, desligando algum circuito ou instalação inteira, a causa pode ser uma sobrecarga ou um curto. Desligamentos frequentes são sinal de sobrecarga. Por isso, nunca troque seus disjuntores ou fusíveis por outros de maior corrente (maior amperagem) simplesmente. Como regra, a troca de um disjuntor ou fusível por outro de maior corrente requer, antes, a troca dos fios e cabos elétricos por outros de maior bitola (seção).

Da mesma forma, nunca desative ou remova a chave automática de proteção contra choques elétricos (dispositivo DR), mesmo em caso de desligamentos sem causa aparente. Se os desligamentos forem frequentes e, pricipalmente, se as tentativas de religar a chave não tiverem êxito, isso significa, muito provavelmente, que a instalação elétrica apresenta anomalias internas somente identificáveis por profissionais qualificados. A desativação ou remoção da chave significa a eliminação de medida protetora contra choques elétricos e implica riscos de morte para os usuários da instalação.

INSTALAÇÃO HIDROSSANITÁRIA

Descrições e usos

É o conjunto de tubulações e equipamentos, aparentes ou embutidos nas paredes, destinados ao transporte de água servidas, água pluvial e esgoto na edificação, servindo assim para o abastecimento de todas as áreas providas de vasos sanitários e cubas, como banhos, cozinha, área de serviço etc. Seu projeto foi elaborado de acordo com as normas técnicas brasileiras da ABNT. Na cidade de Belo Horizonte, a concessionária responsável pelo abastecimento de água é a COPASA.

O sistema hidráulico do edifício é constituído basicamente dos seguintes subsistemas e componentes:

- Água fria e quente, constituída por: ponto de água (ponto que alimenta todas as louças como lavatório, máquina de lavar roupa etc.); prumadas de água (tubulações principais que trazem a água do reservatório superior); ramais de distribuição de água (tubulações secundárias alimentadoras dos diversos pontos, nos cômodos apropriados);

- Esgoto, constituídos por: ponto de esgoto (ponto por onde são liberados os esgotos dos pontos que alimentam as louças, além dos ralos secos e sifonados); prumadas coletoras de esgoto (tubulações principais que conduzem o esgoto até as saídas do edifício). Os vasos sanitários e os ralos sifonados de banheiros são ligados às "colunas de esgoto". Os tanques, as máquinas de lavar e os ralos de áreas de serviço são ligados às "colunas de sabão". As pias de cozinhas são ligadas às "colunas de gordura";
- Água pluvial, que são não apenas as águas de chuva, mas também as águas servidas (provenientes de lavagem de pisos ou veículos, por exemplo), que normalmente são coletadas pelas redes pluviais, constituídos por: prumadas de águas pluviais (tubulações principais que trazem a água coletada na cobertura, ralos das varandas e as águas servidas, para as saídas do edifício);
- Ralos: todos possuem grelhas de proteção para evitar que detritos maiores caiam em seu interior causando entupimentos;
- Ralos sifonados e sifões: possuem "fecho hidráulico", que consiste numa pequena cortina de água, que evita o retorno do mau cheiro;
- Registros de pressão: válvulas destinadas à regulagem da vazão de água ou fechamento completo da mesma nos pontos de utilização (lavatórios, pias, tanques etc.);
- Registros de gaveta: válvulas de fecho para instalação hidráulica predial, destinadas a interrupção eventual de passagem de água para reparos na rede ou ramal;
- *Shafts*: vãos verticais por onde passam tubulações (em geral, as prumadas). Foram criados com a finalidade de facilitar a manutenção do sistema hidráulico, afastando a necessidade de quebra de paredes e revestimentos para tal.

O sistema de instalação de água fria se origina no ponto de abastecimento da COPASA, passando pelo hidrômetro instalado no muro lateral direito de divisa do lote, próximo ao acesso de veículos à garagem do pilotis, onde é medido o consumo total do edifício. Do hidrômetro, a água segue para o banheiro da guarita, para as torneiras da área comum e para o reservatórios inferior, composto por três caixas de fibra de vidro, com capacidade para 10.000 litros cada.

Do reservatório inferior, a água é bombeada através de um conjunto de duas motobombas (uma é reserva) para o reservatório superior, cuja capacidade total é de 50.000 litros, sendo 34.000 litros para consumo e 16.000 litros da reserva de incêndio, divididos em dois septos (um com 18 mil litros e outro com 32 mil litros). Do reservatório superior, a água segue para o barrilete, onde há um registro de gaveta, cuja função é interromper o fluxo de água para dar manutenção ou limpeza na rede hidráulica.

A partir do barrilete a água segue para distribuir aos diversos pontos de alimentação pelo edifício através das prumadas e ramais.

Toda a água fria que alimenta os apartamentos (até o 5° pavimento) e a área comum (exceto as torneiras e a instalação sanitária da guarita) passa previamente pelas estações redutoras de pressão (ERP) de água fria, localizadas no *shaft* do *hall* do elevador do 5° pavimento.

Como o próprio nome diz, a função deste equipamento é reduzir apressão da água (pressão elevada pode danificar tubulações, registros e demais componentes hidráulicos).

No *shaft* hidráulico do *hall* de serviço do 10° pavimento foi instalada a lira. A função dela compensa a dilatação da tubulação.

Os apartamentos possuem previsão para instalação, às expensas dos proprietários, de hidrômetros para medição individual de água fria e quente, localizados no *hall* do respectivo pavimento. Após a instalação dos hidrômetros, o funcionário da COPASA fará a leitura somente do hidrômetro geral. Caberá ao síndico ou funcionário do edifício fazer a leitura dos medidores dos apartamentos e repassar os valores aos moradores.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- As caixas acopladas foram reguladas quando da entrega da sua unidade. Se perceber um vazamento constante de água dentro da bacia sem que a mesma tenha sido acionada, promova uma revisão na sua regulagem. Caso contrário o desperdício de água será considerável;
- Não jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários e ralos que possam causar entupimento, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, fio dental etc.;
- Nunca jogue gordura ou resíduo sólido nos ralos das pias e dos lavatórios, jogue-os diretamente no lixo;
- Após um longo período sem uso, é recomendável jogar água limpa em ralos, sifões e vasos, para evitar mau cheiro proveniente da rede de esgoto, devido à escorva do fecho hídrico;
- Não deixe de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba de aço inox das pias de cozinha;
- Não aperte em demasia as torneiras de sua unidade, pois pode causar danos às buchas de vedação interna;
- É recomendado o uso de sabão biodegradável para evitar o retorno da espuma da máquina de lavar;
- Ao fazer manutenções na ducha higiência ou quando não for utilizá-la por um longo período, mantenha seu registro próprio fechado;
- Limpe periodicamente os ralos e sifões das louças, tanques e pias, retirando todo e qualquer material causador de entupimento (piaçava, panos, fósforos, cabelos etc.) e jogando água afim de se manter o fecho hídrico nos ralos sifonados evitando assim o mau cheiro proveniente da rede de esgoto;
- Verificar a cada 3 anos as gaxetas, anéis o'ring e a estanqueidade dos registros de gaveta, evitando vazamentos;
- Verificar, periodicamente, o funcionamento das bombas de recalque;
- Limpe e verifique a regulagem do mecanismo de descarga periodicamente;
- Substitua periodicamente os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a boa vedação e evitar vazamentos;
- Limpar os filtros conforme orientação dos fabricantes;
- A cada seis meses, efetuar limpeza dos reservatórios por empresa especializada, ou quando ocorrer indícios de contaminação ou problemas no fornecimento de água potável pela COPASA;
- As caixas de esgoto e águas pluviais devem ser limpas a cada 90 dias, ou quando for detectada alguma obstrução, e também deve ser feita a eventual manutenção do seu revestimento impermeável;

- Limpar, a cada 3 meses, as caixas de gordura;
- A cada 6 meses, efetuar manutenção preventiva nas bombas de recalque.

Dicas

- No caso de algum vazamento em tubulação de água quente ou fria, a primeira providência a ser tomada é o fechamento do registro geral do sanitário ou da dependência que está ocorrendo o vazamento. Feito isso, chame a empresa responsável pela manutenção;
- Quando se ausentar por um determinado período, certifique-se que o registro geral está fechado, pois um pequeno vazamento poderá acarretar sérios danos a sua unidade;
- No caso de algum vazamento em seu teto, solicite ao proprietário da unidade acima que evite usar a dependência em que está ocorrendo o vazamento, e em seguida chame empresa responsável pela manutenção.

INSTALAÇÃO DE INTERFONIA

Descrições e usos

No condomínio, foi instalado um sistema de comunicação interna, por meio de interfones, cuja central encontra-se na guarita. O sistema é composto de aparelhos nos apartamentos e na área comum e central de interfonia.

Este sistema permite contato entre apartamentos, guarita e pavimento de uso comum que possui o aparelho de interfone. Também permite o acionamento da abertura dos portões de entrada de pedestres ("porteiro eletrônico").

No seu apartamento, o aparelho de interfone localiza-se na cozinha. Na área comum, existem aparelhos na sala de ginástica e na copa do salão de festas.

A integridade dos aparelhos de interfone no interior das unidades é da responsabilidade dos seus usuários. O condomínio se responsabilizará pela integridade do sistema de interfonia (central) e qualidade do fornecimento de sinal até a caixa de entrada em cada unidade.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Não utilizar solventes ou detergentes na higienização dos aparelhos de interfone;
- Na limpeza do aparelho de interfone, tomar cuidado para não jogar água diretamente sobre ele;
- Ao desligar o interfone, verificar se o mesmo encontra-se bem encaixado em sua base.

INSTALAÇÃO DE TELEFONIA

Descrições e usos

As instalaçõe telefônicas foram executadas conforme normas internacionais, e o projeto aprovado pela concessionária. Os pontos telefônicos são do tipo RJ-11.

Na área comum há um ponto de telefone na guarita.

A entrada do cabeamento de telefonia da concessionária se dá através da caixa R2, localizada no passeio. Dessa caixa a fiação segue para a caixa de passagem CP n°3 e então para o DG de telefonia (ambos localizados no *shaft* do *hall* do 1° subsolo). Dele, é distribuída os pontos da área comum e dos apartamentos através de caixas de passagem localizadas em cada pavimento.

No apartamento, é possível a ligação de duas linhas de telefone. Existem pontos de telefone na sala, nas suítes, nas semissuítes e no depósito. Nos apartamentos de cobertura, existem pontos adicionais na sala do 2° nível.

Todo o cabeamento, a fiação e as respectivas tomadas para a ligação já estão executados. É necessário, somente, solicitar à concessionária a linha e a instalação do aparelho.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Após a ligação da linha telefônica, verificar se todas as tomadas de telefone estão funcionando. Caso alguma não funcionar, durante o prazo de garantia, entrar em contato com a construtora;
- Não molhar as caixas de passagem e do DG de telefonia, durante a limpeza;
- Para conexão, utilizar somente fios e ferramentas adequadas. Não cortar nem fazer emendas nos cabos. Eles perderão sua característica de transmissão de sinais;
- Promover inspeção preventiva anualmente nas instalações telefônicas, por técnico habilitado ou empresa especializada, a fim de se garantir o seu perfeito funcionamento.

LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS

Descrições e usos

Sua unidade possui louças e metais sanitários de qualidade e em conformidade com as normas técnicas.

Para a ver a especificação das mesmas, consulte a Tabela dos Materiais de Acabamento no capítulo Tabelas.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Proceder à limpeza das louças sanitárias apenas com pano úmido, sabão neutro e desinfetante;
- Cromados e metais sanitários devem ser limpos com água e sabão neutro. Qualquer outro produto químico pode acarretar a remoção da película protetora, ocasionando a sua oxidação;
- Fazer uma limpeza periódica dos aeradores (bicos removíveis) das torneiras, pois é comum o acúmulo de resíduos provenientes da própria tubulação;
- Não utilizar na limpeza abrasivos, esponja de aço ou similares;
- Durante o manuseio de torneiras e registros não se deve forçá-los, pois isso pode danificar as suas vedações internas e provocar vazamentos;
- Não utilizar torneiras ou registros como apoio ou cabide;
- Evitar batidas nos tubos flexíveis que alimentam os lavatórios e as caixas acopladas aos vasos sanitários, pois são peças sensíveis e as batidas podem ocasionar vazamentos;

- Não utilizar qualquer aparelho sanitário como apoio, pois ele pode quebrar e causar ferimentos graves;
- Todos os vasos sanitários possuem caixa acoplada com regulagem de fluxo de água. Caso seja necessário realizar algum reparo nesse sentido, chamar a assistência técnica do fabricante;
- Para evitar entupimentos, não jogar nos vasos sanitários absorventes higiênicos, fraldas descartáveis, cotonetes, preservativos, grampos ou outros objetos;
- Para prevenir o entupimento ou mesmo desentupir pias e lavatórios, usar apenas o desentupidor de borracha, não utilizando materiais à base de soda cáustica, arames ou ferramentas não apropriadas. Caso não consiga resultado, chamar um profissional habilitado ou empresa especializada;
- Em caso de substituição ou instalação de torneiras, lavatórios, bacias e chuveiros, o registro que abastece aquele ponto deve ser fechado. Não abrir até a recolocação da peça, a fim de evitar vazamentos.

Dicas

A seguir são mostrados alguns procedimentos práticos de manutenção. Caso as providências não sejam suficientes, procure um profissional capacitado ou firma especializada.

Para desentupir a pia:

- Encher a pia de água e, utilizando luvas de borracha, colocar o desentupidor a vácuo sobre o ralo, pressionando-o para baixo e para cima. Observar se ele está totalmente submerso;
- Quando a água começar a descer, continuar a movimentar o desentupidor, deixando a torneira aberta;
- Se a água não descer, tentar com a mão ou com auxílio de uma chave inglesa, desatarraxar o copo do sifão, tomando o cuidado de colocar um balde embaixo para a água cair. Neste copo ficam depositados os resíduos, geralmente responsáveis pelo entupimento;
- Tentar desobstruir o ralo da pia, de baixo para cima. Algumas vezes, os resíduos se localizam neste trecho do encanamento;
- Colocar o copo retirado do sifão. Nunca jogue produtos a base de soda cáustica dentro da tubulação de esgoto;
- Depois do serviço pronto, abrir a torneira e deixar correr água em abundância, para limpar bem.

Para consertar a torneira que está vazando:

- Retirar a tampa/ botão (quando houver) da cruzeta com a mão;
- Utilizando uma chave de fenda, desrosquear o parafuso que prende a cruzeta;
- Com o auxílio de um alicate de bico, desrosquear a porca que prende a canopla para poder ter acesso ao mecanismo de vedação;
- Com o auxílio de um alicate de bico, desrosqueiar o mecanismo de vedação do corpo e o substitir por um novo.

Para regular a caixa de descarga acoplada da bacia sanitária:

- Com cuidado, abrir e retirar a tampa da caixa acoplada;
- Com ajuda de um alicate, rosquear a bóia, deixando-a mais firme para que, quando a caixa estiver cheia, não permitir que a água transborde pelo ladrão;

- Caso a caixa acoplada continue desregulada, será necessário a troca da bóia. Para tanto, deve-se desrosquear a bóia e levar em um depósito de materiais de construção para que sirva de modelo para a compra de uma nova. Com a nova bóia em mãos, encaixar e rosquear exatamente no local de onde a antiga foi retirada.

PAISAGISMO E IRRIGAÇÃO AUTOMÁTICA

Descrições e usos

O condomínio possui área ajardinada com paisagismo que, além de tornar mais belo o lugar, contribui para a permeabilidade do solo.

Sua composição buscou adequar a vegetação ao projeto arquitetônico, às condições do local e de sua utilização.

Havendo a necessidade ou o desejo de modificações, devem ser escolhidas plantas que também se adaptam àquelas condições e que não possuam raízes agressivas ou profundas, que poderão danificar partes da estrutura, das instalações e do sistema de impermeabilização.

Os ralos e o sistema de drenagem foram calculados para atender às captações das áreas em que estão situados. Para que não haja sobrecargas, transbordamentos e acúmulo de água, os ralos devem ser mantidos limpos, desobstruídos e em perfeito estado de funcionamento.

A irrigação dos jardins é automática. São componentes do sitema de irrigação automática:

- Válvulas solenóides: peças acionadas pelo *timer*, que controlam o fluxo de água. Os períodos de tempo e horários são pré-programados através do quadro de comando. Estão localizadas nos jardins;
- Aspersores: dispositivos direcionados para pulverizar água numa determinada área;

- Sensor de chuva: dispositivo que economiza água e prolonga a vida útil do sistema de irrigação, medindo a precipitação automaticamente e evitando que o sistema de irrigação opere durante períodos chuvosos. O sensor está localizado na guarita;
- Motobomba: bombeia a água do reservatório para os aspersores;
- Quadro de comando: é o quadro onde é feita toda a programação da irrigação automática, de acordo com dia, hora e setores.

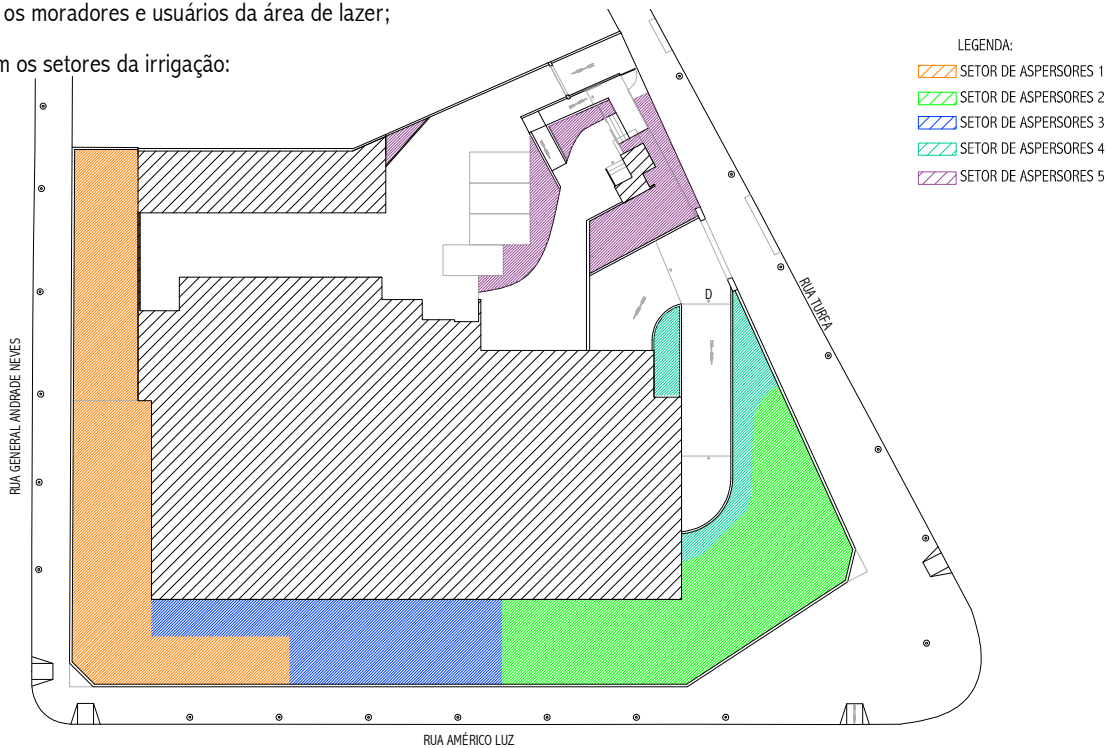
O quadro de comando da irrigação localiza-se na guarita.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Elimine ervas daninhas e pragas e substitua espécies mortas ou doentes;
- Nos serviços de manutenção de jardins, deve-se tomar cuidado na utilização de ferramentas pontiagudas ou perfurantes, para não causar danos ao sistema de impermeabilização e às tubulações do sistema de irrigação;
- Tome precauções na utilização e no manuseio de herbicidas, fungicidas, fertilizantes e demais produtos semelhantes, para que não haja contaminação do solo, do ar ou da água que possam trazer prejuízos à saúde das pessoas e ao meio ambiente;

- Evite transitar sobre os jardins;
- É recomendável a contratação de empresa ou profissional especializado para a manutenção e a conservação de jardins, canteiros e sistema de irrigação;
- Os horários de irrigação automática deverão ser comunicados a todos os moradores e usuários da área de lazer;
- Os aspersores do sistema de irrigação automática deverão ser revisados mensalmente, a fim de se evitarem desregulagens e possíveis danos;
- A motobomba deverá sofrer revisão a cada 6 meses;
- As válvulas solenóides deverão sofrer revisão anualmente.

Planta com os setores da irrigação:



PINTURA

Descrições e usos

As pinturas servem como acabamento final das vedações e podem ser aplicadas diretamente sobre o reboco, massa corrida, texturas, concreto, fibro-cimento, gesso e superfícies internas de massa corrida. Servindo como proteção, proporcionando uniformidade às superfícies, além de conforto e beleza.

Na sua unidade e no edifício foram utilizadas pintura látex e texturizada.

A tinta látex é um produto de altíssima qualidade, com ótima cobertura e rendimento. Fácil de aplicar, é indicada para alvenaria interna e externa, tendo sempre um acabamento fosco ou aveludado.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para limpar pequenas manchas, utilizar pano branco, umedecido com pequena quantidade de sabão neutro, esfregando o menos possível;
- Com o tempo, devido à exposição à luz e à poluição, a pintura escurece um pouco. Havendo necessidade de retoques, toda a parede, ou todo o cômodo, deverá ser repintada, para que não apareçam diferenças de tonalidade;
- Nunca utilizar álcool ou detergentes e jamais utilizar esponjas ásperas, buchas de palhas de aço, lixas e máquinas com jato de pressão;
- Evitar o acúmulo de água e também o contato de produtos químicos de limpeza, principalmente produtos ácidos;
- Evitar que objetos, como móveis e eletrodomésticos em geral, fiquem encostados nas superfícies pintadas;
- Evitar a incidência de raios solares diretamente sobre as superfícies, colocando nas aberturas de janelas (principalmente), sempre que possível, anteparos como cortinas, venezianas etc., com a finalidade de garantir a coloração.

PISCINA

Descrições e usos

Piscinas são reservatórios de água dotados de sistema de tratamento. Para o bom funcionamento dessa fonte de lazer, existem filtros e bombas. Esses equipamentos contribuem para um completo sistema de limpeza. As bombas aspiram a água e fazem-na circular passando pelos filtros, que retêm suas impurezas.

O condomínio possui, no 1° pavimento, uma piscina adulto (prof. 100 cm) com *deck* e raia de 20 metros e uma piscina infantil (prof. 40 cm), para uso de todos os moradores. Os equipamentos da piscina (bombas e filtro) encontram-se na casa de bombas, ao lado da ducha. Com relação ao seu uso, consulte as normas adotadas pelo condomínio. Os tanques das piscinas são em concreto revestido em cerâmica, impermeabilizados com manta asfáltica.

A água da piscina é permanente, não havendo necessidade de troca, caso sejam tomadas as devidas precauções. Mesmo que por eventual descuido ela esteja bastante irregular, deverá ser tratada e recuperada.

Poderá estar com o PH desajustado, com algas ou até mesmo com sujeira em excesso; entretanto, seguindo as instruções de decantação e aspiração, ela voltará a estar em condições de uso.

O controle do PH deverá ser feito com a maior frequência possível ou, no mínimo, a cada três dias. A piscina, estando ou não em uso, deve permanecer tratada e em condições adequadas, pois o PH mantido na faixa ideal melhora a ação desinfetante do cloro, não produz irritações de pele e evita corrosão dos equipamentos.Recomenda-se contratar empresa especializada para manutenção e cuidados com as piscinas.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Ligue o filtro todos os dias, variando a duração em função do uso e relação (filtro/ volume d'água da piscina);
- Coloque o tempo de filtragem mínima para cada piscina;
- Lave o filtro pelo menos uma vez a cada 7 dias;
- Verfique o PH da água, mantendo o PH ideal (entre 7.2 e 7.6) e o nível do cloro em 1,0PPM, para evitar fungos e bactérias;
- Verfique o pré-filtro sempre que se realizar a retrolavagem;
- Adicione uma vez por semana, algicida, conforme a recomendação do fabricante;
- Passe a peneira na água diariamente;
- Aspire o fundo da piscina sempre que necessário durante o verão e, durante o inverno, semanalmente;
- Limpe duas vezes por semana as bordas com produtos específicos (limpa-bordas), removendo vestígios oleosos;
- O uso inadequado de produtos químicos pode causar manchas no revestimento e no rejuntamento, além de danificar tubulações e equipamentos;
- Verifique anualmente o estado do rejuntamento, se há revestimento solto ou trincado e providenciar a manutenção;
- O nível da água deve ser sempre mantido acima do bocal de aspiração, para que não haja entrada de ar na tubulação;
- Crianças próximas à área das piscinas devem ser monitoradas por adulto responsável;
- Para manusear os equipamentos da piscina, bem como para lavar, filtrar a água e fazer qualquer manutenção, consulte o manual de quem fez a instalação em seu edifício. A tabela a seguir fornece uma visão geral das funções do filtro da piscina.

POS. DA ALAVANCA	OPERAÇÃO	UTILIZAÇÃO
DRENAR	aspiração do fundo	aspirar toda sujeira decantada no fundo
LAVAR	lavar a areia do filtro	após o uso do filtro, deixar nesta posição por 2 minutos
PRÉ-FILTRAR	lavar válvula e tubulação	após lavar o filtro, lavar a válvula e a tubulação por 2 minutos
FILTRAR	aspirar filtrando	aspirar poeira ou sujeira leve decantada no fundo
RECIRC.	bater a água	misturar de forma homogênea os produtos químicos colocados na água da piscina
ASPIRAR	aspiração	remove a sujeira depositada sobre as paredes e fundo da piscina com o auxílio de escova

Tabela de sintomas e soluções

Sintoma	Causa mais provável	Solução recomendada
Água turva esverdeada Parede e fundo escorregadio	Algas trazidas freqüentemente pela chuva	Algicida de choque. Evite usar sulfato de cobre, que é muito tóxico e pode manchar a piscina
Água turva leitosa	PH alto	Redutor de PH e filtrar por 12 hs
Água turva com forte cheiro	Urina / Cloramina devido à falta de cloro	Aumentar a quantidade do cloro e filtrar por 8 horas
Água turva, cor de terra	Matéria em suspensão	Filtrar a piscina por 24 horas. Se não clarear, decantar
Água opaca sem brilho	Partículas minúsculas em suspen-são, não retidas pela areia do filtro	Auxiliar de clarificação (HTH, Clarmax ou Montrefoc)
Superfície d'água gordurosa	Bronzeador / fuligem	Aumentar a quantidade de cloro, filtrar por 8 horas e depois coar com uma peneira envolta em pano.
Água faz arder os olhos e endurece os cabelos	PH desajustado (alto ou baixo)	Ajustar o PH entre 7.0 e 7.4
Água cristalizada ou turva com cor: Marrom-avermelhada; Azul-esverdeada; Preta-cor-terra.	Ferro + cloro; Cobre + cloro; Manganês + cloro.	Ajustar o PH entre 7.0 e 7.4. Aumentar a quantidade de cloro e decantar.
Fundo sujo	Material decantado	Aspirar filtrando e retrolavar a areia.
Espuma na água	Algicida a base de quaternário de amônia e material orgânico.	Aumentar a quantidade de cloro. Eliminar o tratamento com quaternário.
Infecções (micoses, conjuntivites, pé-de-atleta etc.)	Bactérias / fungos	Aumentar a quantidade de cloro e filtrar por 8 horas

Função específica de cada produto

- Cloro: Bactericida e germicida
- Algicida de manutenção: evitar a formação de algas
- Algicida de choque: eliminar algas
- Decantador líquido: decantar impurezas da água
- Redutor de PH (-PH): reduzir o nível de PH
- Barrilha leve (+PH): elevar o nível do PH
- Clarificante: clarificar a água e melhorar a filtragem

Dicas

- Não entre na piscina com óleos no corpo (bronzeadores), pois eles podem impregnar paredes e bordas. Para isso, utilize a ducha antes de entrar na piscina.
- Uma piscina de tamanho médio, exposta ao sol e à ação do vento perde 3.785 litros de água por mês por evaporação. Essa quantidade é suficiente para suprir as necessidades diárias de água potável de uma pessoa durante um mês (considerando o uso de 120 litros de água por dia). Para que isso não aconteça, você pode utilizar coberturas próprias para piscinas, encontradas em lojas especializadas. Além de mantê-las sempre limpas, as coberturas reduzem a perda de água em 90%.

PISO ELEVADO

Descrições e usos

O piso elevado não tem contato direto com a laje, possibilitando a existência de um vazio entre as placas que o compõem e a laje de concreto. A utilização desse sistema de piso preserva a camada impermeabilizante da laje, facilita a manutenção do piso e permite a passagem de tubulação entre a laje e as placas do piso.

A água que eventualmente cair no piso elevado (de chuva ou da piscina) escoa pelas frestas existentes entre as placas do piso (que são assentadas sem rejuntamento), atinge a laje e segue para o sistema coletor de água pluvial.

No edifício, existe piso elevado na área descoberta do pilotis (ao redor do *deck* das piscinas) eno terraço dos apartamentos de cobertura.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para a limpeza de rotina, utilize vassoura de piaçava e, quando necessário, lave com sabão cuidando para que o enxagüe seja completo e para que o piso seja seco logo em seguida;
- Desobstruia periodicamente as frestas existentes entre as placas para possibilitar o escoamento da água;
- Não lave o piso utilizando máquinas de alta pressão. Utilize enceradeira industrial com escova apropriada para a superfície a ser limpa;
- Em caso de danos ou quebras, providencie a recuperação imediata do piso;
- Evite que objetos pontiagudos atinjam o piso;
- Utilize adequadamente o piso e evite sobrecargas, conforme especificado em projeto.

PISO INTERTRAVADO

Descrições e usos

O piso intertravado é um tipo de pavimentação composta por blocos, geralmente em concreto, que permitem a infiltração de uma pequena parte da água através de suas juntas, ajudando na permeabilidade do terrreno.

No empreeendimento, utilizou-se piso intertravado no acesso social externo e narampa da garagem.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Remova a vegetação das juntas, evitando-se, assim, que as plantas se enraízem e removam as peças do lugar;
- Anualmente deve-se proceder à limpeza do pavimento, com escova de cerdas duras e detergente biodegradável;
- Caso a limpeza seja feita utilizando-se mangueira com pressão comum ou de alta pressão, o jato deverá ser aplicado sobre a superfície num ângulo máximi de 30° e na direção diagonal às juntas principais, sem alinhar-se com elas;
- Qualquer produto de limpeza que seja aplicado deve ser enxaguado generosamente e conduzido por um sistema adequado de drenagem. Depois de limpa, cada área deve ser inspecionada para verificar se as juntas estão uniformes e preenchidas com a selagem necessária de areia. Se estiver faltando, basta varrer e recolocar a areia nos lugares em que estiver faltando;
- Para remover a sujeira e detritos recomenda-se varrer e esfregar com escovas de cerdas duras de plástico;
- Se a cor dos blocos se perdeu por baixo da sujeira, esfregar com sabão e água quente, seja com escovas manuais ou máquina de limpeza industrial;
- Para manchas de difícil remoção contrate firma especializada.

PISO LAMINADO

Descrições e usos

Laminado de madeira é um piso de alta resistência, desenvolvido para o revestimento de interiores. É uma excelente alternativa aos pisos convencionais, carpetes, madeiras e outros, o que o torna ideal para obras de construção civil em geral.

O laminado foi utilizado na área íntima (suítes, semissítes, circulação e *closet*) dos apartamentos "tipo". Para maiores detalhes, veja especificação na Tabela dos Materiais de Acabamento, no capítulo Tabelas.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para a limpeza, deve-se usar aspirador de pó (exceto aspiradores com tubo de sucção raspando no piso) ou vassoura de cerdas macias e um pano úmido bem torcido na solução de água e sabão neutro ou produtos domésticos de limpeza isentos de cera ou silicone;
- Eventualmente (uma vez por semana), a limpeza poderá ser feita diluindo uma ou duas tampas de qualquer produto à base de amoníaco, cloro ou detergente neutro em um litro d'água. Molhar o pano nesta mistura, torcer bem e aplicar sobre o piso;
- Nunca utilizar material cortante ou abrasivo, cera ou enceradeiras elétricas, esponja de aço, lixa, sapóleos ou produtos à base de silicone;

- Não se deve lavar o piso com água abundante nem usar máquina de limpeza;
- Proteger o piso contra chuvas e água proveniente de faxinas. O piso laminado de madeira é resistente à água, mas não à prova d'água. Caso o piso se encontre molhado, seque-o imediatamente.

Dicas

Recomenda-se o uso de capachos nas entradas diretas da rua e revestimentos sintéticos nas mobílias pesadas e rodízios nas que têm deslocamento frequente para evitar riscos no piso.

Para limpeza de manchas de difícil remoção, utilize a tabela a seguir.

PRODUTOS	RECOMEND.	MOTIVO
Água e sabão líquido neutro	Sim	Limpeza geral (tinta látex)
Água e detergente neutro	Sim	Limpeza geral (suco de uva, vinho, café, refrigerante, batom)
Base de amoníaco	Sim	Limpeza geral (3 colheres por litro de água)
Solvente à base de Toluol	Sim	Mancha de ceras, graxas, verniz, resíduo de cola
Álcool	Sim	Manchas de tinta de caneta, mercúrio, resíduo de cola
Acetona	Sim	Esmalte de unhas
Aguarraz, thinner, querosene*	Sim	Tinta, verniz e graxa
Hipoclorito de sódio puro (água sanitária)	Não	Não aconselhável; pode manchar se não for removido imediatamente
Cera	Não	Mancha e engordura
Sapóleos	Não	Abrasivo e risca
Palha de aço	Não	Abrasivo e risca

*Produto gorduroso. Após a remoção das manchas, utilizar pano em solução de água e sabão líquido neutro, para remover a gordura.

PISO VINÍLICO

Descrições e usos

Os pisos vinílicos são produtos à base de PVC, de fácil manutenção, laváveis e resistente à maioria dos reagentes químicos. São leves, resistentes à maioria dos reagentes químicos, bom isolantes térmicos, elétricos e acústicos, resistentes a choques e a intempéries, impermeáveis a gases e líquidos e auto extinguíveis (não propaga chamas) devido à alta quantidade de cloro em sua composição.

No Edifício Volare o piso da sala de ginástica é vinílico.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Não use calçado de solado pontiagudo (com travas ou salto alto).
- Para limpeza diária, utilize apenas pano limpo e umedecido com solução de água e sabão neutro.

Para limpeza pesada, atente para as seguintes orientações:

- Umedecer a área a ser limpa com pequena quantidade de água. Utilizar detergente neutro ou produto multiuso, esfregando com vassoura de cerdas macias através de movimentos circulares. Deixe o produto agir por 5 a 10 minutos.
- Remover todas as partículas suspensas (sujeira) e detergente. Remover, então, a água suja com pano seco e repetir a ação.
- Enxaguar até remover todo o produto. Com o auxílio de pano seco, retirar a umidade excedente.

REJUNTE

Descrições e usos

Rejunte é o material utilizado para dar acabamento às juntas de revestimentos cerâmicos e de pedras naturais (mármores, granitos, etc.). O objetivo da aplicação de rejunte é proporcionar a estanqueidade e o acabamento final dos revestimentos utilizados em paredes e pisos, sejam eles internos ou externos. Para cada tipo de revestimento, existe um rejunte adequado a ser utilizado. Fatores como cor do revestimento e local de aplicação (interno, externo, condições ambientais, etc.) influenciam na escolha do rejunte.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Em ambientes com revestimento rejuntado, evite o uso de produtos ácidos e corrosivos (soda cáustica, ácido muriático etc.) e de vassouras de cerdas duras. Esses produtos poderão danificar o rejuntamento;
- Para limpeza dos pisos e paredes com revestimentos rejuntados, faça uso de pano ou esponja macia umedecida em solução de sabão neutro. Não utilize objetos cortantes, perfurantes ou pontiagudos para auxiliar a limpeza dos "cantinhos" de difícil acesso. Evite também máquinas de alta pressão e palhas ou esponjas de aço;
- Anualmente, deverá ser feita uma vistoria no rejuntamento em geral, a fim de detectar eventuais falhas e desgastes. A vistoria deve ser feita por profissional especializado;
- Em caso de haver necessidade de retocar o rejuntamento, contrate profissional especializado e utilize material adequado.

REVESTIMENTO EM ARGAMASSA OU GESSO

Descrições e usos

Os revestimentos em argamassa ou gesso possibilitam a regularização das superfícies de paredes e teto. Podem receber diversos tipos de acabamentos finais ou podem servir como base para outros tipos de revestimento.

Além de uniformizar o acabamento das paredes e teto, os revestimentos em argamassa e gesso auxiliam na proteção desses elementos contra a ação de agentes agressivos de toda ordem.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Utilize buchas, parafusos e pregos adequados para a superfície quando da fixação de objetos nas paredes e tetos;
- Evite bater as portas. Isso pode provocar rachaduras nas paredes;

- Ao instalar móveis ou painéis em paredes externas que possam gerar espaços confinados entre estas e aqueles, possibilite a ventilação do espaço gerado para evitar o surgimento de mofo ou bolores;
- Repinte as paredes e tetos a cada três anos ou sempre que necessário.

SALA DE GINÁSTICA

Descrições e usos

A sala de ginástica do Edifício Volare foi projetada e executada para proporcionar conforto e eficiência para a prática de atividades físicas. Localizada no 1° pavimento, a sala foi entregue equipada com aparelhos e acessórios usualmente utilizados.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- O acesso de crianças deve ser controlado, uma vez que os equipamentos de ginástica foram projetados, em sua forma e peso, para o uso por adultos e que seu manuseio pode oferecer risco às crianças;
- Manuseie os equipamentos de forma cuidadosa e com atenção;
- Observe os cuidados de uso e manutenção dos equipamentos de ginástica, conforme instruções dos fabricantes;
- É sempre aconselhável o acompanhamento de um profissional da área de saúde para aprática correta de exercícios.

SAUNA

Descrições e usos

O Edifício Volare conta com uma sauna a vapor, com aquecimento feito através de equipamento elétrico, cuja temperatura é controlada pelo termostato, que liga e desliga o equipamento em função da temperatura desejada. Os apartamentos de cobertura (1601 e 1602) também contam com sauna, no 2° nível.

O controle da temperatura e o acionamento são feitos no quadro de comando localizado acima do equioamento. Para uso e operação do equipamento, siga as instruções existentes no quadro de comando.

A máquina geradora de vapor localiza-se próxima à entrada da sauna.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Antes de usar a sauna abra o registro de abastecimento;
- Limpe as paredes, teto e piso com água e detergente neutro. Somente realize a limpeza com a máquina de vapor desligada;
- Consulte um médico antes de se submeter ao banho de sauna;
- Pessoas idosas, com problemas circulatórios, hipertensos e crianças com menos de 8 anos de idade não devem usar a sauna sem prévia aprovação médica;
- Antes de utilizar a sauna, retire roupas e objetos metálicos do corpo;
- Verifique o desligamento completo da sauna após sua utilização, para evitar riscos de incêndio;

- Após o uso da sauna e o equipamento ter esfriado, deve-se fazer a drenagem da máquina pelo registro de dreno que se encontra sobre o equipamento;
- Evite o excesso de bebidas alcóolicas e a ingestão de refeições pesadas antes do banho;
- Jamais tome banho de sauna passadas menos de 2 horas após as refeições;
- Utilize sempre uma toalha para se enxugar e se sentar no banco;
- Não faça exercícios físicos durante o banho;
- Não exceda o limite de três sessões diárias de sauna;
- O tempo de permanência na sauna não deve jamais ultrapassar 30 minutos (iniciantes: 10 minutos na primeira vez e depois prolongando de forma gradativa);
- A temperatura ideal para o banho é entre 40° e 50°C;
- Sempre que possível, tome um banho frio de ducha ou de piscina por 2 minutos logo após o banho de sauna, o que é chamado de contraste. Molhe o pulso e nuca antes, e mergulhe de pé para evitar choque térmico.

SISTEMA DE AQUECIMENTO CENTRAL DE ÁGUA

Descrições e usos

O sistema de aquecimento é destinado ao aquecimento da água potável. O edifício conta com sistema de aquecimento central de água feito através de aquecedores eletrônicos sem chama piloto que utilizam o gás GLP como combustível. Este sistema foi projetado de forma a dar máximo conforto aos moradores e a fornecer máxima economia energética possível.

O sistema é composto de um reservatório térmico (*boiler*) com capacidade para 3.500 litros, quatro aquecedores (queimadores) a gás, quadro de comando e motobombas de recirculação de água.

A água aquecida pelos aquecedores fica armazenada no reservatório térmico, de onde é distribuida para todos os pontos abrangidos pelo sistema (chuveiros e lavatórios das suítes e semissuíte). A água proveniente desse sistema é distribuída através de tubos apropriados para água quente, com isolamento térmico para redução das perdas de calor e proteção contra intempéries.

O funcionamento é totalmente automático, não sendo necessária qualquer interferência do usuário. Na guarita está instalado o quadro sinótico, que tem a função de monitorar o sistema e informar sobre seu funcionamento.

Descrições e usos

- Por projeto, foi estipulada uma vazão para atender aos equipamentos deste sistema e essa vazão não pode ser alterada;
- Os condôminos não podem, em hipótese alguma, acrescentar pontos adicionais sob pena de mau funcionamento do sistema;

- O sistema só pode ser manuseado por pessoal habilitado;
- Verifique sempre o estado de funcionamento das bombas, aquecedores e quadro de comando;
- Verifique se há vazamento de água;
- Revise mensalmente os aquecedores a gás;
- Verifique mensalmente as condições de operação do quadro de comando;
- Inspecione mensalmente as partes hidráulicas e elétricas, testando e aferindo a eficiência dos respectivos componentes;
- A cada 3 meses, limpe os aquecedores a gás e revise o isolamento térmico.

O funcionamento do monitor sinótico é muito simples. Para o monitoramento adequado do sistema, considerar os seguintes procedimentos, caso a lâmpada da pane de gás se acenda:

a) Verifique o estoque de gás;

b) Se o nível de pressão de gás estiver normal, reinicie o sistema no quadro de comando;

c) Se a pressão de gás estiver baixa, mude para outra bateria de gás. Após esse procedimento, repita a orientação do item "b".

Atenção

O uso da água quente deverá ser feito de forma racional e consciente, levando em consideração que o gasto de gás dependerá diretamente da conduta dos usuários. O sistema economiza energia mas, por outro lado, oferece água em abundância, podendo levar a uma situação tal em que o mau uso possa desperdiçar toda a energia economizada ou causar aumento no consumo final.

SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS - SPDA

Descrições e usos

É um sistema que se destina a proteger a estrutura do edifício contra os efeitos danosos das descargas atmosféricas que ocorrem em dias de tempestade. O sistema é constituído por terminal aéreo (captador - para-raio tipo Franklin), instalado na parte mais alta da edificação, cordoalha de cobre NU (cabo de descida) para escoamento do raio, caixas de equalização (localizadas no 1° e 2° subsolos e no 1°, 6° e 12° pavimentos) e malha de terra, constituída de hastes de cobre enterradas no solo. Os raios provenientes de descargas atmosféricas, captados pelo terminal aéreo, são conduzidos pela gaiola de Faraday, até serem dissipados no terreno natural.

As tubulações de incêndio, o DG de telefonia, o QDC-S, os trilhos dos elevadores, etc. são interligados à caixa de equalização de potencial.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Nenhum outro sistema (como, por exemplo, o de antenas) ou construção (volume) poderá ser instalado acima da cota do captador ou sem a devida conexão com o SPDA;
- Caso o condomínio faça alguma modificação ou acréscimo, a nova estrutura deverá ser interligada ao sistema de para-raios;
- Nunca se aproxime dos elementos que compõem o sistema e das

áreas onde estão instalados em momentos que antecedem chuvas ou nos períodos em que elas estiverem ocorrendo;

- O sistema de proteção não tem a finalidade de proteger aparelhos elétricos e eletrônicos. Para isso, recomenda-se o uso de dispositivos de proteção contra surtos, dimensionados para cada equipamento;
- Quando detectadas quaisquer avarias ou problemas, o pára-raios deverá ser imediatamente reparado ou substituído;
- Periodicamente deverão ser efetuados testes de continuidade elétrica das estruturas. Nos testes, o resultado das resistências medidas deverão ser inferiores a 1Ω. As medições deverão ser efetuadas entre o topo e a base dos pilares de de descida e também entre suas armaduras, para que se possa averiguar a continuidade através de vigas e lajes (conforme o anexo "E" da NBR 5419);
- O sistema deverá sofrer inspeção preventiva anual e sempre que for atingido por descargas atmosféricas por empresa especializada, verificando a integridade dele e as características necessárias ao seu bom desempenho.

SISTEMA DE SEGURANÇA

Descrições e usos

O sistema de segurança visa a proteger o edifício de uma possível invasão de fora para dentro.

No edifício, foi instalado fechamento infravermelho (IVA) varrendo todo o limite do condomínio. O cercamento de infra vermelho identifica o rompimento do feixe de luz, emitindo um sinal para a placa controladora sinalizando que houve invasão.

Também foi instalado Circuito Fechado de TV (CFTV), composto por câmeras instaladas em áreas estratégicas, como nos acessos de veículos, *hall* dos elevadores do 1° pavimento e próximo à entrada para o *hall* de serviços, também no 1° pavimento.

A segurança predial é monitorada por um computador instalado na guarita, o qual reune as informações deste sistema.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para limpeza dos equipamentos, utilize flanela limpa e seca ou ligeiramente umedecida. Não use água, evitando assim danos à parte elétrica do sistema;
- Não esbarre nas câmeras;
- Não coloque objetos que possam reduzir a área de foco das câmeras. No caso das câmeras externas deve haver cuidado especial com folhagens e árvores que possam obstruir o foco das mesmas;
- Revise os componentes do CFTV com empresa especializada anualmente;
- Em caso de qualquer tipo de defeito ou mau funcionamento, entre em contato com a empresa fornecedora do sistema (verificar a Tabela de Fornecedores e Assistência Técnica, no capítulo Tabelas). Assistência técnica e/ou manutenção executada por terceiro poderá ocasionar perda total da garantia.

SPA

Descrições e usos

Spa é uma banheira de imersão de uso coletivo com finalidade de relaxamento por hidroterapia, dotada de um sistema motobomba que succiona e pressuriza a água, devolvendo-a em forma de jato submerso para o seu interior.

O apartamentos de cobertura 1602 possui um *spa* no 2° nível (banheira em fibra de vidro reforçada com resina poliéster, com capacidade para cinco pessoas).

Para usufruir do *spa* use os comandos exixtentes na borda da banheira. Após o uso, esgote a água e faça a manutenção adequada para maior durabilidade e melhor higienização do equipamento.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Evite o uso de produtos oleosos, pois podem impregnar as tubulações da hidromassagem;
- Não ligue a bomba de circulação de água sem que os bicos ejetores e de retorno estejam completamente submersos. Se a bomba funcionar sem água, poderá sofrer danos irreparáveis e causar incêndios;
- Não obstrua as entradas de ar e as saídas dos jatos d'água;
- Não utilize o *spa* sem a grade do dispositivo de sucção;
- Não se recomendam banhos prolongados com temperatura acima de 35°C;
- Recomenda-se às pessoas com cabelos longos não aproximá-los dos dispositivos de sucção, para evitar que sejam sugados, causando acidentes;
- Não permita que crianças utilizem o *spa* desacompanhadas ou sem a supervisão permanente de um adulto;
- Coloque o sistema em funcionamento pelo menos uma vez por mês, a fim de manter a potência do motor.

GARANTIAS

GARANTIA

O termo de garantia é um instrumento legal e contratual estabelecido entre a Construtora e o proprietário que prevê as responsabilidades, os direitos e os deveres de cada uma das partes diante de defeitos ou irregularidades, além de prazos de garantia e do período de vida útil esperado para a edificação, seus sistemas construtivos e componentes. Estabelece, também, as inspeções a serem realizadas para a perfeita conservação e durabilidade da edificação, conforme prevê a NBR 5674:99 - Manutenção de Edificações - Procedimento (ABNT).

Com a entrega das chaves, será efetuada a vistoria da unidade verificando se há vícios aparentes de construção. Ao final da vistoria, será entregue o Guia do Proprietário e assinado o Termo de Responsabilidade do Proprietário.

O início de garantia para prazos aqui fixados deverá ser considerado a partir da assinatura do Termo de Responsabilidade do Proprietário ou do Auto de Conclusão do Empreendimento, valendo o que ocorrer em primeiro lugar.

O Código de Defesa do Consumidor - CDC - prevê um prazo máximo de 30 dias para saneamento dos vícios aparentes ou ocultos que comprometam a qualidade do bem fornecido ao consumidor, sob pena, na construção civil, de substituição do produto ou nova execução dos serviços.

Nos contratos de empreitada, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo, ou seja, ocorrências que possam causar ameaça à integridade física de pessoas.

O Código de Proteção e Defesa do Consumidor estabeleceu uma relação entre fornecedores e consumidores no setor da construção civil. Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.

De acordo com o CDC, são apresentados no quadro a seguir os prazos para reclamação do proprietário por vícios aparentes e ocultos. Ressaltamos que a pretensão à reparação pelos danos causados por produtos e serviços prescreve em cinco anos.

Tipo de vício	Prazo de reclamação	Início do prazo
Aparente	90 dias	Inicia-se a partir da entrega do imóvel
Oculto	90 dias	Inicia-se a partir do momento em que fica evidenciado o vício oculto

Os prazos de garantia conferidos aos materiais, componentes e equipamentos nas edificações obedecem, usualmente, às concessões possíveis diante das leis naturais, das coisas disponíveis, dos processos construtivos em vigor, das destinações e dos demais objetos peculiares do cenário.

São responsabilidades da Construtora

- Fornecimento do Guia do Proprietário, que tem como objetivo o esclarecimento do uso correto da edificação, de modo a atender às expectativas previstas de durabilidade e desempenho durante sua vida útil;
- Fornecimento do termo de garantia constando os prazos de garantia e manutenções preventivas a serem feitas na unidade, visando a minimização de custos com a manutenção corretiva;
- Prestação do serviço de assistência técnica, desde que dentro dos prazos de garantia e realizadas todas as manutenções previstas, reparando, sem ônus, os vícios ocultos e aparentes dos serviços, respeitados os prazos legais para reclamação;
- Prestação do Serviço de Atendimento ao Cliente (SAC) para orientações e esclarecimentos dúvidas referentes às revisões e manutenções preventivas e garantia.

  Para entrar em contato com o SAC da Somattos, ligue para o número (31) 3236-2717 (atendimento de segunda a sexta-feira, de 8h as 12h e de 13h30 as 18h), e/ ou envie uma mensagem através do correio eletrônico sac@somattos.com.br.

São responsabilidades do proprietário

- Cumprir as instruções de uso e efetuar a manutenção preventiva do imóvel conforme as orientações constantes neste Guia;
- Ser o responsável pela realização da manutenção preventiva de sua unidade, e co-responsável pela manutenção preventiva do conjunto da edificação;
- Contratar empresa ou profissional qualificado e credenciado pela Construtora para execução dos serviços de manutenção preventiva e inspeções;
- Permitir o acesso do profissional credenciado pela Construtora, para proceder às vistorias técnicas necessárias;
- No caso de revenda, o proprietário se obriga a entregar os documentos, manuais correspondentes do seu imóvel, incluindo o Guia do Proprietário, ao novo condômino;
- Cumprir os prazos previstos no CDC para a comunicação de vícios construtivos.
- Solicitar o Serviço de Assistência Técnica da Construtora quando necessário;
- Manter atualizado o Guia do Proprietário quando da realização de modificações na edificação;
- Registrar as manutenções e inspeções, constando data e responsável.

Perda de Garantia

- Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe no Guia, no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não e condomínios;
- Se durante o prazo de vigência da garantia não forem tomados os cuidados de uso e realizadas as manutenções rotineiras, por profissional/ empresa habilitados, descritas no manual;
- Se for executada reforma no imóvel ou descaracterizações dos sistemas construtivos, com fornecimento de materiais e serviços pelo próprio usuário;

- Se houver danos por mau uso, ou não se respeitar os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas;
- Se o proprietário não permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora às dependências de sua unidade para proceder à vistoria técnica;
- Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou condomínio;
- Danos e defeitos ocasionados pelo desgaste natural das peças e por fenômenos metereológicos, naturais ou por agressão de agentes químicos e incêndios;
- Se não forem observados os prazos legais para a comunicação do vício ao construtor.

DEFINIÇÕES

- Vícios aparentes: são aqueles de fácil constatação, detectados na vistoria para recebimento do imóvel;
- Vícios ocultos: são aqueles não detectáveis no momento da entrega do imóvel e que podem surgir durante a sua utilização regular;
- Manutenção Planejada Preventiva: atividades realizadas durante a vida útil da edificação, de maneira a antecipar-se ao surgimento de defeitos;
- Manutenção Planejada Corretiva: atividades realizadas para recuperar o desempenho perdido;
- Manutenção Não Planejada: definida como o conjunto de atividades realizadas para recuperar o desempenho perdido devido a causas externas não previstas.

TABELA DAS GARANTIAS

SISTEMAS		PRAZOS						
		NO ATO DA ENTREGA	ESPECIF. PELO FABRICANTE *	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Alvenarias de vedação								Probl. com a integridade do material
Antena coletiva			Desempenho dos equipamentos		Probl. com a instalação			
Automação de portões			Desempenho dos equipamentos		Probl. com a instalação			
Esquadrias de alumínio	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas					Probl. c/a inst. ou desemp. dos materiais		
	Perfis de alumínio, fixadores e revestim. em painel de alumínio	Amassados, riscados ou manchados						Probl. com a integridade do material
	Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento)					Problemas de vedação e funcionamento		

SISTEMAS	PRAZOS						
	NO ATO DA ENTREGA	ESPECIF. PELO FABRICANTE *	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Esquadrias de madeira	Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas			Empena-mento ou descola-mento	Problemas de vedação e funcionamento		
Esquadrias e peças metálicas	Perfis e fixadores: amassados, riscados ou manchados			Perfis e fixadores: oxidação e fixação	Roldana, fechos e articulações: desempenho e funcionamento Perfis e fixadores: vedação e funcionamento		
Estrutura de concreto				Integridade física superficial do concreto (brocas e vazios)	Revestimento Hidrofugantes e pinturas superficiais das estruturas		Segurança, solidez e estabilidade global, integridade física superficial do concreto no tocante à formação de estalactites e estalagmites

SISTEMAS	PRAZOS						
	NO ATO DA ENTREGA	ESPECIF. PELO FABRICANTE *	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Ferragens das esquadrias	Maçanetas, fechos e articulações (itens sujeitos ao desgaste natural) amassados, riscados ou manchados			Acabamento soltando, problemas de funcionamento e desempenho do material (falhas de fabricação)			
Forro de gesso	Quebrados, trincados ou manchados			Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			
Iluminação automática		Desempenho dos equipam.		Problema com a instalação			
Iluminação de emergência		Desempenho dos equipam.		Problema com a instalação			
Impermeabilização							Estanqueidade
Instalações de combate a incêndio	Quebrados, trincados ou manchados			Desempenho dos equipamentos			

SISTEMAS	PRAZOS						
	NO ATO DA ENTREGA	ESPECIF. PELO FABRICANTE *	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Instalações elétricas	Espelhos danificados ou mal colocados			Desempenho do material e probl. com a instalação			
Instalações de gás	Peças quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidades diferentes			Problemas com a instalação e vedação			Problemas com a integridade do material
Instalações hidrossanitárias	Fissuras, riscos, quebrados			Probl. com a instalação, vedação e funcionamento			Danos causados devido à movimentação ou acomodação da estrutura
Junta de dilatação		Pintura elastomérica, apoio flexível e o mastique		Execução e aderência			
Louças sanitárias	Quebras, fissuras, riscas e manchas			Problema com a instalação, vedação e funcionamento		Falha de vedação	
Caixas e válvulas de descarga	Quebras, fissuras, riscas e manchas, defeito do equipamento (mau desempenho)			Problema de instalação	Falha de vedação		

SISTEMAS	PRAZOS						
	NO ATO DA ENTREGA	ESPECIF. PELO FABRICANTE *	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Instalação de interfonia		Desempenho do equipam.		Problema de instalação			
Instalação de telefonia		Desempenho do equipam.		Problema de instalação			
Metais sanitários	Defeito do equipamento (mau desempenho)			Problema de instalação	Falha de vedação		
Motobomba		Desempenho do equipam.		Problema de instalação			
Pintura interna e externa	Sujeiras, imperfeições ou acabamento inadequado			Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento			
Piscinas	Revestimentos quebrados, trincados, riscados, rasgados, manchados ou com tonalidade diferente	Desempenho dos equipam.		Problemas com a instalação	Revestimentos soltos, gretados ou apresentando desgaste excessivo, que não por mau uso		Proble-mas com a estan-queidade
Piso de madeira	Assoalhos riscados ou manchados			Empenamento, encanoamento, retrações e resina acrílica	Resina de poliuretano		

SISTEMAS	PRAZOS						
	NO ATO DA ENTREGA	ESPECIF. PELO FABRICANTE *	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Revestimento em argamassa decorativa	Trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidades diferentes			Má aderência – Para ambiente agressivo		Estanqueidade das fachadas	Má aderência – Para ambiente pouco agressivo
Revestimentos cerâmicos	Peças quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidades diferentes				Peças soltas, gretadas ou desgaste excessivo que não por mau uso	Estanqueidade das fachadas	
Revestimentos em pedra	Manchamentos causados por produtos, peças quebradas, trincadas, riscadas ou falhas no polimento				Peças soltas ou desgaste excessivo que não por uso inadequado		
Sistema de aquecimento central de água		Desempenho dos equipam.		Problemas com a instalação e reservatório térmico			

SISTEMAS	PRAZOS						
	NO ATO DA ENTREGA	ESPECIF. PELO FABRICANTE *	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Sistema de proteção contra descargas atmosféricas		Desempenho do equipamento		Problema com a instalação			
Sistema de segurança		Desemp. do equipamento		Problema com a instalação			
Vidros	Peças quebradas, trincadas, riscadas ou manchadas			Problema com a instalação, guarnições e acessórios			

(*) Especificado pelo Fabricante – entende-se por desempenho de equipamentos e materiais sua capacidade em atender aos requisitos especificados em projetos, sendo o prazo de garantia o constante dos certificados de garantia específicos de cada material ou equipamento entregues, ou 6 meses (o que for maior).

NOTA 1: Nesta tabela constam os principais itens das unidades autônomas e das áreas comuns.
NOTA 2: No caso de cessão ou transferência da unidade, os prazos de garantia aqui estipulados permanecerão válidos.
NOTA 3: Os prazos de garantia de materiais, equipamentos e serviços dos sistemas estão relacionados a seguir, com validade a partir da data da CERTIDÃO de HABITE-SE (Auto de Conclusão) do Imóvel

MANUTENÇÕES

A manutenção tem por objetivo preservar ou recuperar as condições adequadas da edificação, para o uso e o desempenho previstos em seus projetos. A sua realização de forma correta prolongará o valor do bem imóvel. Sendo desejo de todos a edificação sadia e valorizada, a manutenção com qualidade exigirá prioridade e acuidade da Administração do Condomínio.

Nela estarão incluídos todos os serviços de prevenção ou de correção da perda de desempenho, decorrentes de deteriorações, ou de atualizações nas necessidades de seu usuários.

Nas atividades relativas à manutenção de edificações, devem ser priorizados os aspectos relacionados com a segurança, a saúde e a higiene de seus usuários.

A programação dos serviços de manutenção será estabelecida a partir de um diagnóstico técnico, que considerará relatórios de vistorias, solicitações e reclamações de usuários. Serão também considerados a durabilidade esperada de materiais e componentes, os padrões de manutenção exigidos, a escala de prioridades e a disponibilidade financeira.

O planejamento do sistema de manutenção deverá ter início por uma vistoria geral das condições da edificação.

Vistorias

Vistorias devem ser realizadas por profissionais independentes (consultores), ou por empresas de consultoria em engenharia, em condições tais de transparência, que assegurem aos contratantes não decorrerem vantagens para aqueles em virtude de seus pareceres. As instalações mecânicas e especiais deverão ser vistoriadas pelos órgãos competentes.

Após a última vistoria da construtora, no 5º ano de entrega desta edificação, é recomendável que o Condomínio contrate vistorias gerais em intervalos que não excedam a 5 anos.

Manutenção Preventiva e Corretiva

Os materiais não são eternos. São sujeitos a desgastes pelo uso, pelo decorrer do tempo, pela exposição a variações de temperatura e de umidade, por vibrações, por impactos e por agressões diversas.

Constantemente e periodicamente, deverão ser inspecionados, conservados, mantidos, protegidos, repostos ou submetidos à ação que couber para a restituição da condição de coisa nova, para atingir a finalidade proposta, com eficiência.

Alguns dos comportamentos dos materiais, ou de suas aplicações dentro de uma construção, já são de domínio geral. Na tabela apresentada a seguir, foram relacionados alguns desses materiais, os procedimentos adequados e a periodicidade recomendada. A indiferença ao comportamento dos materiais e de suas aplicações será prejudicial aos mesmos ou a materiais e aplicações vizinhas ou relacionadas e à própria edificação.

PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES PREVENTIVAS E INSPEÇÕES

SISTEMA CONSTRUTIVO / TEMPO	6 meses	1 ano	1 ano e meio	2 anos	2 anos e meio	3 anos	3 anos e meio	4 anos	4 anos e meio	5 anos	Após 5 anos
Alvenaria de vedação		■		■		■		■		■	A cada 4 anos
Antena coletiva	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	A cada 2 anos
Automação de portões	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	A cada 2 anos
Esquadrias de alumínio		■		■		■		■		■	A cada 2 anos
Esquadrias de madeira		■		■		■		■		■	A cada 2 anos
Esquadrias metálicas		■		■		■		■		■	A cada 2 anos
Estrutura de concreto		■		■		■		■		■	A cada ano
Ferragens das esquadrias		■		■		■		■		■	A cada 1 ano
Forro de gesso				■				■			A cada 2 anos
Iluminação automática	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	A cada 2 anos
Iluminação de emergência	A cada mês										A cada mês
Impermeabilização	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	A cada 2 anos
Inst. de comb. a incêndio	A cada mês										A cada mês
Instalação elétrica		■		■		■		■		■	A cada 2 anos

SISTEMA CONSTRUTIVO / TEMPO	6 meses	1 ano	1 ano e meio	2 anos	2 anos e meio	3 anos	3 anos e meio	4 anos	4 anos e meio	5 anos	Após 5 anos
Instalação de gás	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	A cada 6 meses
Instalação hidrossanitária		■		■		■		■		■	A cada ano
Louças sanitárias	■	■	■	■		■		■		■	A cada 2 anos
Caixas e válvulas de descarga	■	■	■	■		■		■		■	A cada 2 anos
Instalação de interfonia	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	A cada 2 anos
Instalação telefônica		■		■		■		■		■	A cada 2 anos
Junta de dilatação nas fachadas		■		■		■		■		■	A cada ano
Metais sanitários	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	A cada 2 anos
Motobombas	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	A cada 6 meses
Pintura externa / interna				■				■			A cada 2 anos
Piscinas	A cada semana										A cada semana
Pisos de madeira				■				■			A cada 2 anos
Revest. em argamassa decorativa				■				■			A cada 2 anos
Revestimentos cerâmicos	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	A cada 2 anos
Revestimentos em pedra	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	A cada 2 anos
Sistema de aq. central de água	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	A cada 6 meses

SISTEMA CONSTRUTIVO / TEMPO	6 meses	1 ano	1 ano e meio	2 anos	2 anos e meio	3 anos	3 anos e meio	4 anos	4 anos e meio	5 anos	Após 5 anos
Sistema de proteção - SPDA											A cada 2 anos
Sistema de segurança											A cada 2 anos
Vidros											A cada 2 anos

OBS.: É indispensável a consulta ao capítulo Orientações Gerais para obter informações detalhadas.

TABELAS

TABELA DOS MATERIAIS DE ACABAMENTO – APARTAMENTO TIPO

AMBIENTES	PISO/ RODAPÉ/ BANCADA	PAREDE/ MUROS	TETO
ÁREA SOCIAL			
SALA ESTAR	Piso e rodapé: Porcelanato marca Cecrisa, modelo Botticino, dim. 60x60cm.	Parede: Pintura látex marca Primor, cor branca.	Teto: Gesso liso com pintura látex marca Primor, cor branca.
VARANDA	Piso e rodapé: Porcelanato marca Cecrisa, modelo Botticino, dim. 60x60cm.	Parede: Cerâmica marca Strufaldi, cor branca, dim.10x10cm.	Teto: Forro de gesso com pintura látex marca Primor, cor branca.
LAVABO	Piso: Porcelanato marca Cecrisa, modelo Botticino, dim. 60x60cm. Bancada: Mármore Bege Bahia.	Parede: Meia parede em mármore Bege Bahia. Pintura texturizada cor branca.	Teto: Forro de gesso com pintura látex marca Primor, cor branca.
ÁREA ÍNTIMA			
CIRCULAÇÃO INTERNA	Piso e rodapé: Laminado de madeira marca Durafloor, linha Life, cor Carvalho.	Parede: Pintura látex marca Primor, cor branca.	Teto: Forro de gesso com pintura látex marca Primor, cor branca.
SUÍTES/ SEMI-SUÍTES/ CLOSET	Piso e rodapé: Laminado de madeira marca Durafloor, linha Life, cor Carvalho.	Parede: Pintura látex marca Primor, cor branca.	Teto: Gesso liso com pintura látex marca Primor, cor branca.
VARANDA SUÍTE MASTER	Piso e rodapé: Porcelanato marca Cecrisa, modelo Botticino, dim. 60x60cm.	Parede: Cerâmica marca Strufaldi, cor branca, dim.10x10cm.	Teto: Forro de gesso com pintura látex marca Primor, cor branca.
BANHO SUÍTE MASTER BANHO SUÍTE 2 BANHO SEMI-SUÍTE	Piso, rodapé, bancada e rodobanca: Granito Branco Desirre.	Parede: Cerâmica marca Biancogrês, modelo Elegance Bianco retificado, dim. 31x55cm.	Teto: Forro de gesso com pintura látex marca Primor, cor branca.

AMBIENTES	PISO/ RODAPÉ/ BANCADA	PAREDE/ MUROS	TETO
ÁREA SERVIÇO			
COZINHA	Piso, rodapé, bancada e rodobanca: Granito Preto São Gabriel.	Parede: Cerâmica marca Biancogrês, modelo Imperia Bianco, dim. 32x55cm.	Teto: Gesso liso com pintura látex marca Primor, cor branca.
ÁREA DE SERVIÇO DESPENSA	Piso e rodapé: Granito Preto São Gabriel.	Parede: Cerâmica marca Biancogrês, modelo Imperia Bianco, dim. 32x55cm.	Teto: Gesso liso com pintura látex marca Primor, cor branca.
DEPÓSITO	Piso: Cerâmica marca Delta, modelo Alpino II, ton.16, tamanho 5, dim.431,7x431,7x9mm.	Parede: Pintura látex marca Primor, cor branca.	Teto: Gesso liso com pintura látex marca Primor, cor branca.
BANHO SERVIÇO	Piso: Cerâmica marca Delta, modelo Alpino II, ton.16, tamanho 5, dim.431,7x431,7x9mm.	Parede: Cerâmica marca Cecrisa, cor branca, dim.15x15cm.	Teto: Forro de gesso com pintura látex marca Primor, cor branca.

REJUNTE/ MASSA PLÁSTICA/ ARGAMASSA	
MATERIAL	PISO/PAREDE
CERÂMICAS/ AZULEJOS	Rejunte flexível marca Imar, cor branca. Argamassa colante marca Imar, tipos AC1, AC2 e AC3.
PORCELANATO	Rejunte flexível marca Imar, cor Areia. Argamassa marca Imar, cor cinza, tipo AC3.
GRANITO PRETO	Rejunte marca Imar, cor preta. Argamassa marca Imar, cor cinza, tipo AC3.
GRANITO BRANCO	Rejunte marca Imar, cor branca. Argamassa cor branca, tipo AC3.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS		
AMBIENTES	LOUÇAS	METAIS
LAVABO	Louças marca Celite, cor branca: - Bacia com caixa acoplada, linha Fit; - Cuba de semi-encaixe.	Conjunto parafuso Castelo S-10. Torneira de bancada marca Fabrimar, linha Fatto, cod. 1198-FA-CR. Sifão Cromado. Ralo inox, dim. 10x10cm. Ligação flexível metal cromado.
BANHO SUÍTE MASTER BANHO SUÍTE 2 BANHO SEMI-SUÍTE	Louças marca Celite, cor branca: - Bacia com caixa acoplada, linha Fit; - Cuba oval de embutir.	Metais marca Fabrimar, linha Digital Line, acab, cromado: - Misturador bica alta, cod; 1876; - Acabamentos de registros T.1; - Ducha higiênica, cod. 2195. Chuveiro Mandachuva marca Fabrimar, linha Light, cod. CR1993. Ralo inox, dim.10x10cm e 15x15cm. (Porta Barata) Sifão Cromado. Ligação flexível metal cromado. Conjunto de parafuso castelo S-10.
COZINHA	Cuba dupla em aço inox marca Tecnocuba, aço 304, cod.823416.	Torneira marca Fabrimar, linha Digital Line, cod.1198. Ligação flexível metal cromado 40cm. Sifão cromado.
ÁREA DE SERVIÇO	Tanque em louça marca Celite, cap. 22 litros, cor branca.	Torneira marca Fabrimar, linha Lyon, cod. 1198. Ralo inox, dim.10x10cm (Porta Barata). Conjunto parafuso castelo para tanque 12mm. Sifão de 1 1/4x1 1/2 inteligente. Válvula sem ladrão para tanque 1 1/4 de metal cromado.
BANHO SERVIÇO	Louças marca celite cor branca: - Bacia com caixa acoplada, linha Saveiro; - Lavatório suspenso, linha Azaléia.	Torneira marca Fabrimar, linha Lyon. Conjunto parafuso castelo S-10. Acabamentop/ registros marca Fabrimar, linha Lyon T.1. Ralo inox dim.10x10cm, 15x15cm (Porta Barata). Ligação flexível metal cromado. Sifão de 1 1/4 x1 1/2 inteligente.

ESQUADRIAS DE MADEIRA		
AMBIENTES	PORTAS	FERRAGENS
PORTAS EM GERAL	Portas, marcos e alizares em madeira padrão Tauari, acabamento envernizado	Ferragens marca Imab.

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO/ METALON		
AMBIENTES	PORTAS E JANELAS	VIDRO
HALL DOS APTOS	Esquadrias em alumínio anodizado fosco.	Portas com vidro cristal temperado, incolor, esp. 8mm.
SUÍTE/QUARTOS/COZ.	Esquadrias em alumínio anodizado fosco.	Janelas com vidro cristal, incolor, esp. 4mm.
BANHOS	Esquadrias em alumínio anodizado fosco.	Janelas com vidro fantasia miniboreal, incolor, esp. 4mm.
VARANDAS	Esquadrias em alumínio anodizado fosco.	Guarda-corpo com vidro laminado, cor verde, esp. 6mm. Porta com vidro parte superior cristal, incolor, esp. 4mm e parte inferior vidro cristal temperado, cor verde, esp. 6mm.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	
ACAB. ELÉTRICO	Tomadas e interruptores marca Pial Legrand, modelo Pial Plus, cor branca.

TABELA DE FORNECEDORES E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

DESCRIÇÃO	EMPRESA	TELEFONES	SITES/ E-MAIL	ATENDIMENTO AO CONSUMIDOR
Acabamento Elétrico	Pial Legrand	5644-2400	www.legrand.com.br	0800-11-8008
Antena Coletiva	DHLink Sistemas Ltda.	(31) 3241-3179 Daniel/ Weber	www.dhlink.com.br contato@dhlink.com.br	-
Bomba de recalque	Paraíso das Bombas	(31) 3201-9633	www.paraisodasbombas.com.br	-
Cerâmicas, porcelanatos e azulejos em geral	Portobello	(31) 8422-9358	www.portobelloshop.com.br	-
	Cecrisa Revestimentos Cerâmicos S/A	(31) 3461-1211	www.cecrisa.com.br	0800 701 7801
	Eliane S.A.	(31) 9976-1166	www.eliane.com.br	4004 2971
Cubas de aço inox	Tecnocuba	(11) 4655-2969 (31) 9976-4255	www.tecnocuba.com.br tecnocuba@tecnocuba.com.br	-
Elevadores	Thyssenkrupp Elevadores	(31) 3064-3030	www.thyssenkruppelevadores.com.br	-
Equipamentos de combate a incêndio	Comitec - Comércio e Instalações Técnicas Ltda.	(31) 3201-5266	www.comitec.com.br	-

DESCRIÇÃO	EMPRESA	TELEFONES	SITES/ E-MAIL	ATENDIMENTO AO CONSUMIDOR
Esquadrias de alumínio e vidro	Única Vidros	(31) 3428-0000	-	-
Esquadrias de madeira (portas)	AR - Representações	(31) 3488-5553	-	-
Esquadrias de madeira (marcos)	Madeireira Barro Preto	(31) 3416-1199	-	-
Ferragens	Ferragens Atual Imab (marca)	(31) 3273-1422	www.ferragensatual.com.br www.imab.com.br	-
Forro de gesso/ gesso corrido/ Forro PVC	Minas Gips	(31) 9223-5000	-	-
Guia do Proprietário	Guiare – Orientações ao Proprietário	(31) 3297-8522	www.guiare.com contato@guiare.com	-
Impermeabilização	Minas Hofer	(31) 9152-9824	-	-
Interfone	DHLink Sistemas Ltda.	(31) 3241-3179 Daniel/ Weber	www.dhlink.com.br contato@dhlink.com.br	-
Iluminação de emergência	Comitec - Comércio e Instalações Técnicas Ltda.	(31) 3201-5266	www.comitec.com.br	-
Instalação de gás	SHV Gás - Supergásbras	(31) 8586-6670	www.shvgas.com.br	0800 704 3433 0800 726 2266
Instalações Elétricas	Somattos Engenharia	(31) 3236-2700	www.somattos.com.br	-
Instalações Hidráulicas	Intecc - Inst. Técnica Carvalho Costa Ltda.	(31) 3476-6806 (31) 9242-1923/ Rildo	intecc@click21.com.br	-

DESCRIÇÃO	EMPRESA	TELEFONES	SITES/ E-MAIL	ATENDIMENTO AO CONSUMIDOR
Laminado de madeira	CORTPAC	(31) 9112-6619	-	-
Louças e metais sanitários	Celite	(11) 3378-4600 (31) 9933-6583	www.celite.com.br	0800 7011 300
	Fabrimar	(31) 8799-0012	www.fabrimar.com.br	0800 022 1362
Luminárias	Universo Elétrico (loja)	(31) 3071-3232	www.universoeletrico.com.br	-
Pedras naturais - mármore e granitos	Design Mármores	(31) 3541-5980	-	-
Pinturas em geral (execução)	Vale Verde Colorservice Ltda.	(31) 3496-2570 (31) 8899-5456 Célio	celioxavier@yahoo.com.br	
Pintura texturizada (material e execução)	Face-Color Tintas & Revestimentos	(31) 3342-1934	www.facecolor.com.br tintas@facecolor.com.br	-
Piscina	Aqualife Piscinas	(31) 2564-5327	www.aqualifepiscinas.com.br contato@aqualifepiscinas.com.br	-
Piso Elevado	Preall Pisos Cimentícios e Premoldados	(31) 3581-3452	www.preall.com.br	-
Piso Intertravado	Piso Grama Natural	(31) 8623-3612 Laerte	-	-
Piso Vinílico	Tarkett Fademac	-	www.fademac.com.br atendimento@fademac.com.br	0800 119122
Portão Eletrônico	DHLink Sistemas Ltda.	(31) 3241-3179 Daniel/ Weber	www.dhlink.com.br contato@dhlink.com.br	-

DESCRIÇÃO	EMPRESA	TELEFONES	SITES/ E-MAIL	ATENDIMENTO AO CONSUMIDOR
Porta corta-fogo	Hidrocenter Materiais Hidráulicos Ltda.	(21) 2589-4322 (31) 3201 - 5955	hidrocenterltda@terra.com.br	-
Rejuntes/ argamassas	IMAR - Argamassas Contagem Ltda.	(31) 3079-6693 (31) 9983-2115	contato@imar.com.br	-
Sauna	Aqualife Piscinas	(31) 2564-5327	www.aqualifepiscinas.com.br contato@aqualifepiscinas.com.br	-
Serralheria	TWL	(31) 3357-6991	-	-
Sistema pára-raios	Paraeng Proteção Atmosférica Ltda.	(31) 3394-7433 (31) 8586-6670	paraeng@veloxmail.com.br	-
Sistema de Irrigação Automática	Bem Plantar	(31) 9818-1680 Estefano	-	-

TABELA DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

PROJETOS	EMPRESA	ENDEREÇO / TELEFONE / E-MAIL	RESPONSÁVEL TÉCNICO / CREA
ESTRUTURAL	PRJEL - Projeto Estrutural e Engenharia Ltda.	End.: Rua Sergipe, nº 1135 - Sl. 201 Belo Horizonte/ MG Tel.: (31) 3223-7425	R.T.: Hélio Birchal CREA: 8248/D
ARQUITETÔNICO/ EXECUTIVO	Mário Lúcio Silveira de Queiroz	End.: Av. Uruguai, nº 335 - 2º andar - Sl. 4 Bairro Sion - Belo Horizonte/ MG Tel.: (31) 3221-1104	R.T.: Mário Lúcio Silveira de Queiroz CREA: 44.076/D-MG
ELÉTRICO/ SPDA/ TELEFONIA	WI – Projetos e Instalações Ltda.	End.: Rua São Roque, nº 271/101 Bairro Caraça – Belo Horizonte/ MG CEP: 31140-170 Tel.: (31) 3425-2684/ 9979-5488 E-mail: wiprojetos@terra.com.br	R.T.: Wagner Vilaça Alonso CREA: 56013/D

PROJETOS	EMPRESA	ENDEREÇO / TELEFONE / E-MAIL	RESPONSÁVEL TÉCNICO / CREA
HIDRÁULICO	Projetos Rosária Qeiroz	End.: Rua Aimorés, nº 462 – Sl. 115 Bairro Funcionários – Belo Horizonte/ MG CEP: 30140-070 Tel.: (31) 3273-3220 E-mail: rosariaqueiroz@terra.com.br	R.T.: Rosária de Lourdes Queiroz CREA: 24350/D
PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO	Abadia Projetos de Combate a Incêndio	Tel.: (31) 3284-2415 E-mail: abadia@abadia.eng.br	R.T.: Alisson Ricardo Fonseca Teixeira CREA: 90.975/D-MG
EXECUÇÃO OBRA	Somattos Engenharia	End.: Rua Sergipe, nº 324 Bairro Funcionários – Belo Horizonte/ MG Tel.: (31) 3236-2700 Site: www.somattos.com.br	R.T.: Bernardo Impellizieri Sa Matos CREA: 0082679-D/MG

DESENHOS

DESENHO ARQUITETÔNICO

SITUAÇÃO

DESENHO ARQUITETÔNICO

2º SUBSOLO - GARAGEM

LEGENDA:

PILARES ESTRUTURAIS (não furar)

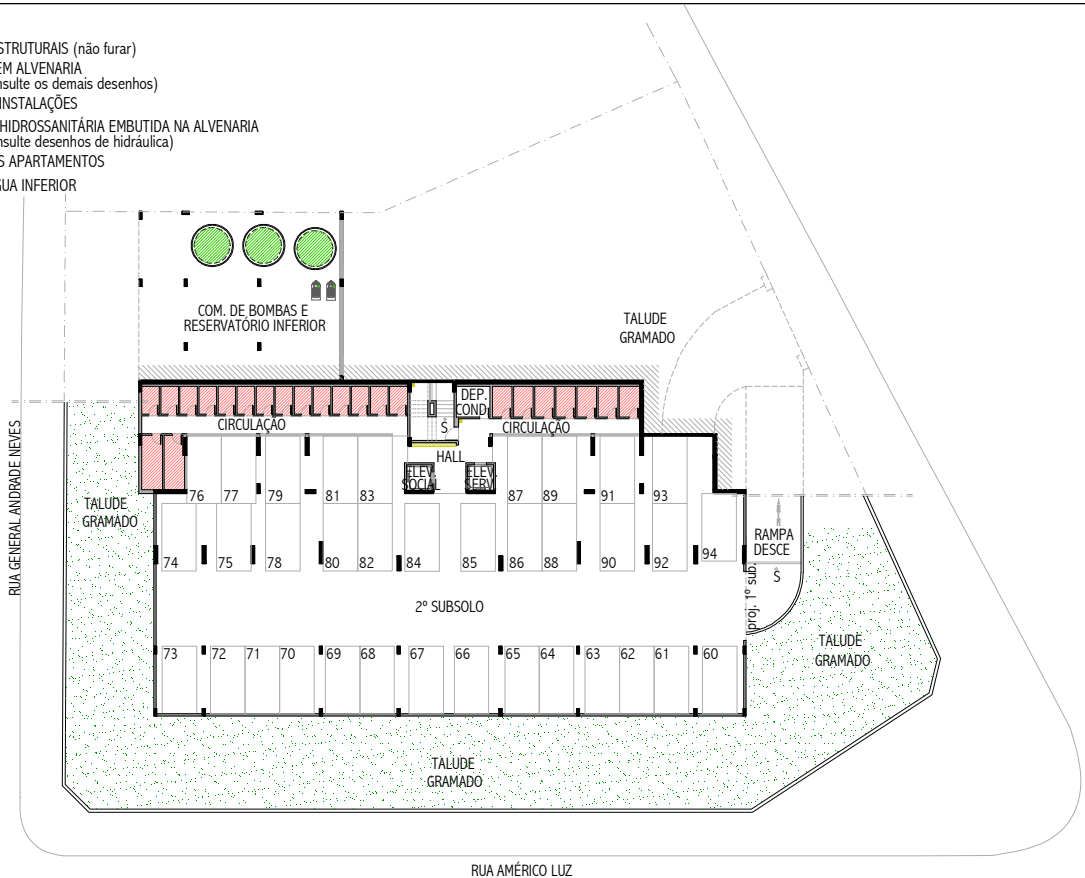
PAREDES EM ALVENARIA
(para furar, consulte os demais desenhos)

SHAFT DE INSTALAÇÕES

PRUMADA HIDROSSANITÁRIA EMBUTIDA NA ALVENARIA
(não furar - consulte desenhos de hidráulica)

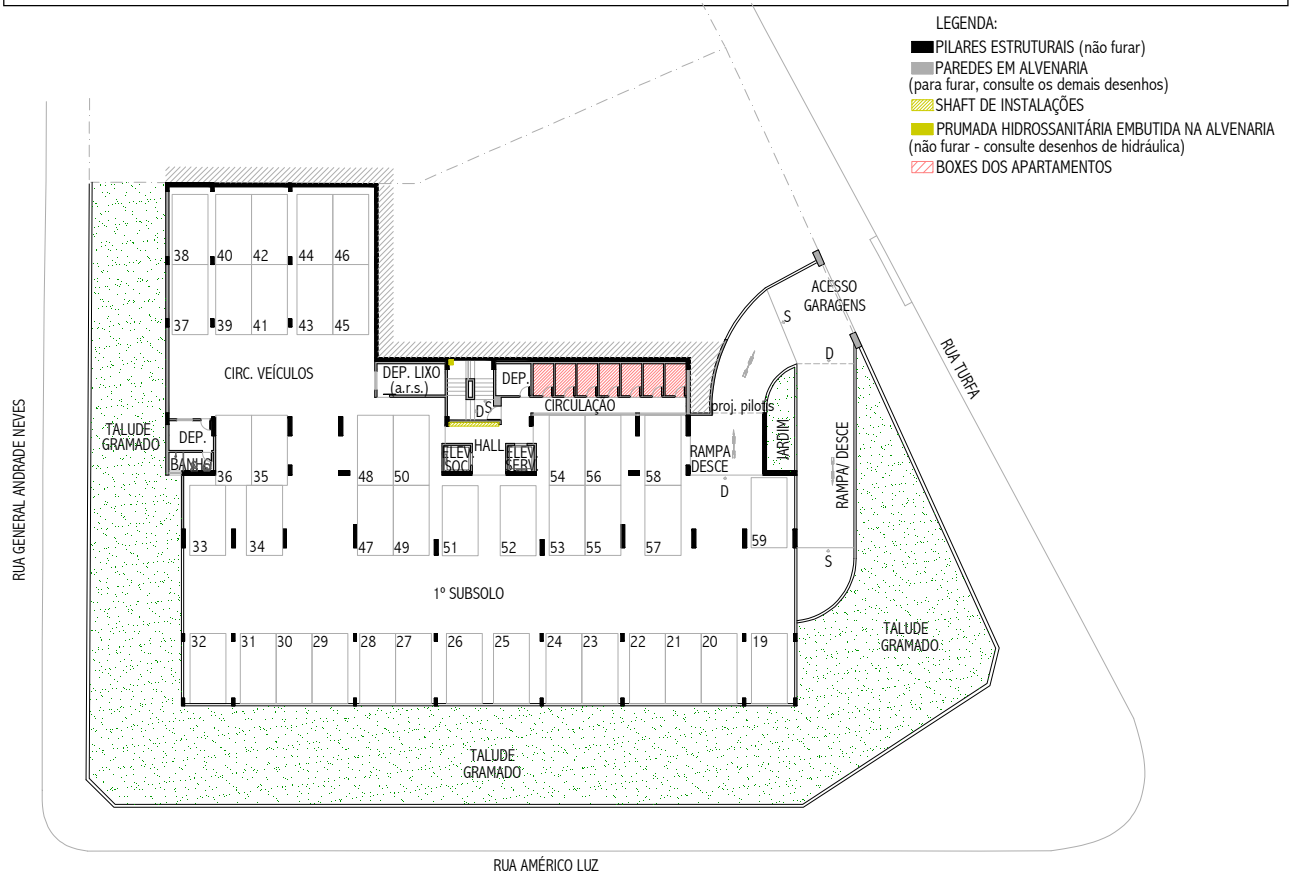
BOXES DOS APARTAMENTOS

CAIXA D'ÁGUA INFERIOR



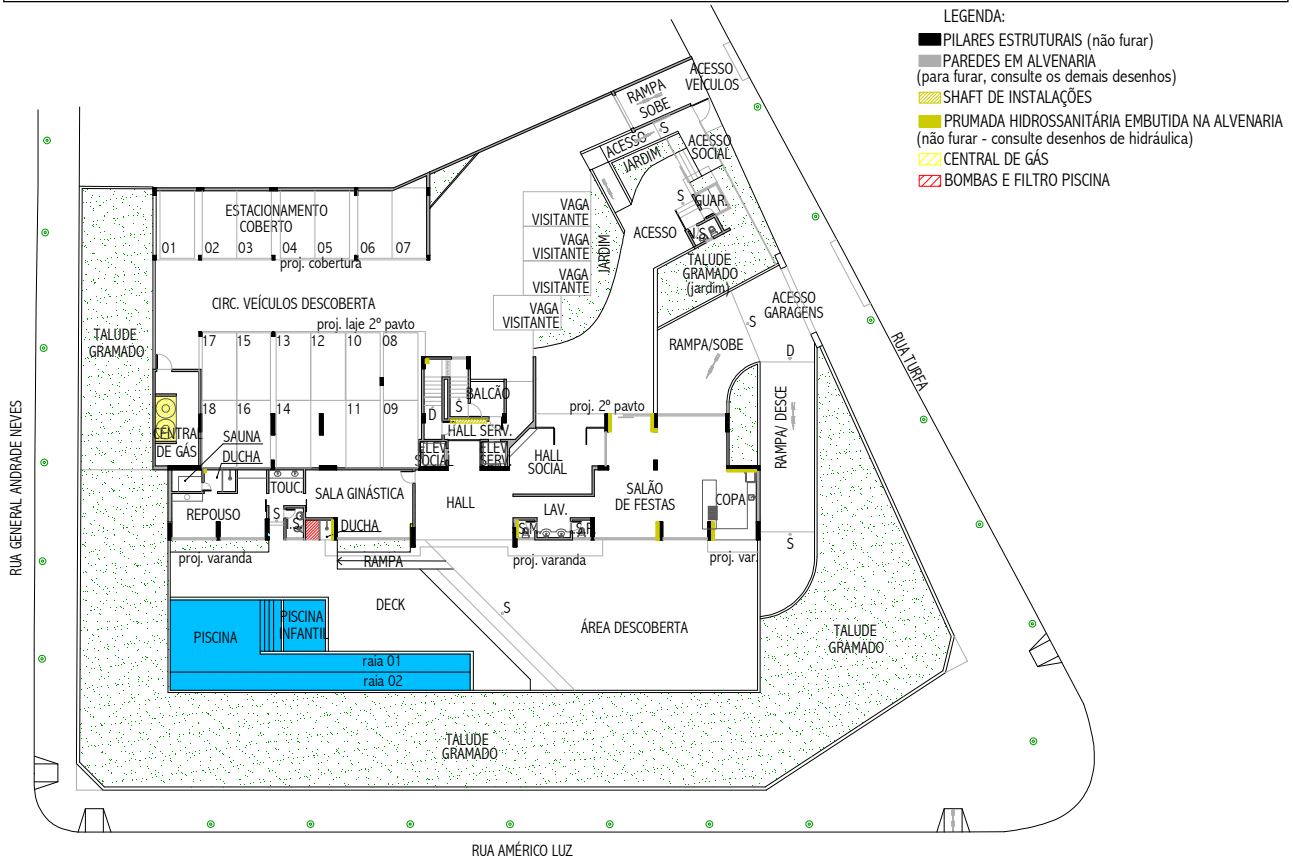
DESENHO ARQUITETÔNICO

1º SUBSOLO - GARAGEM



DESENHO ARQUITETÔNICO

1º PAVIMENTO - PILOTIS

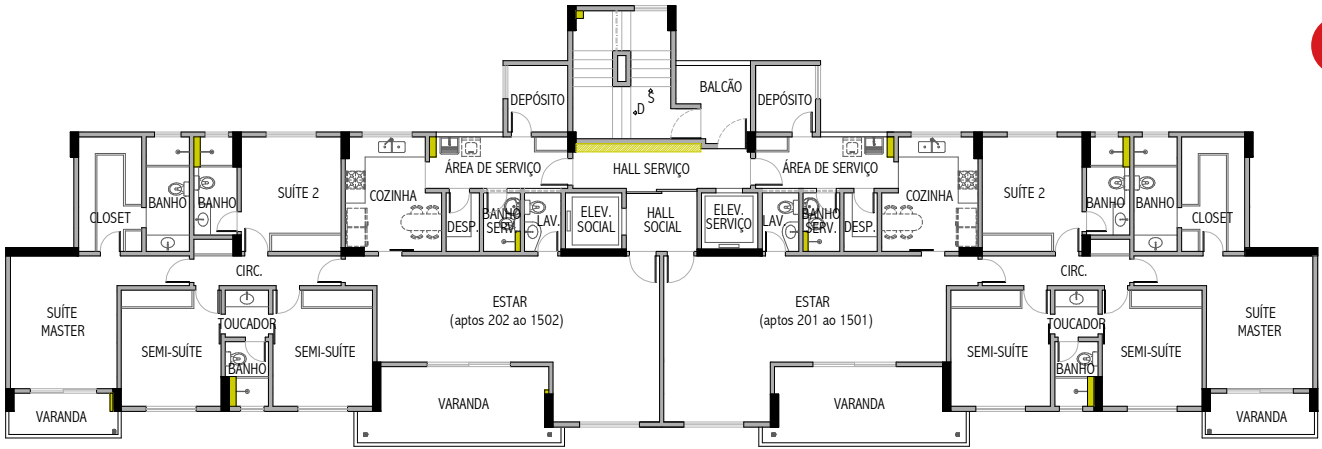


DESENHO ARQUITETÔNICO

2º AO 15º PAVIMENTO - APTOS

LEGENDA:

- PILARES ESTRUTURAIS
- PAREDES EM ALVENARIA (para furar consulte os demais desenhos)
- SHAFT INSTALAÇÕES
- PRUMADAS HIDROSSANITÁRIAS EMBUTIDAS (não furar nessa região)



DESENHO INSTALAÇÕES (elétrica/ spda/ telefonia/ antena/ tv a cabo)

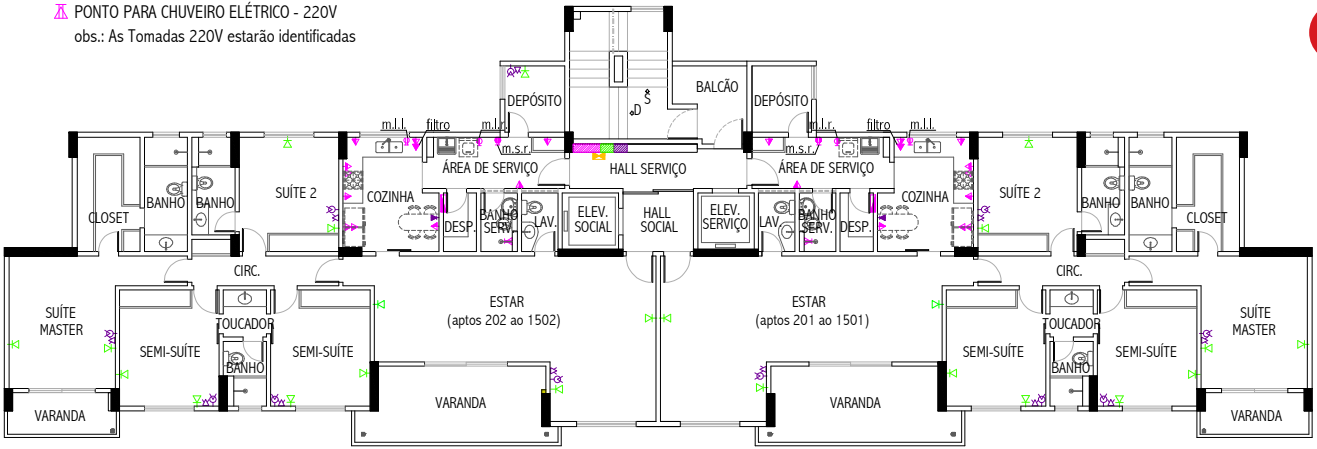
2º AO 15º PAVIMENTO - APTOS

LEGENDA:

(hall elevadores)
- CAIXA MEDIDORES DA CEMIG
- CAIXA DE EQUALIZAÇÃO DE PÁRA-RAIOS (apenas no 6º e 12º pavto)
- CAIXA PASSAGEM DE TELEFONIA
- CAIXA PASSAGEM ANTENA, INTERFONE E TV A CABO

- Q.D.C. DO APTO - QUADRO DE DIST. DOS CIRCUITOS
- INTERFONE
- TOMADA PARA TELEFONE
- TOMADA PARA TV A CABO
- TOMADA PARA ANTENA COLETIVA
- TOMADAS ESPECIAIS NA COZINHA E ÁREA BAIXA/MÉDIA/ALTA (gel., mco, m.l.r., m.l.l., fogão...)
- PONTO PARA CHUVEIRO ELÉTRICO - 220V

obs.: As Tomadas 220V estarão identificadas



DESENHO INSTALAÇÕES (hidrossanitário/ gás/ incêndio)

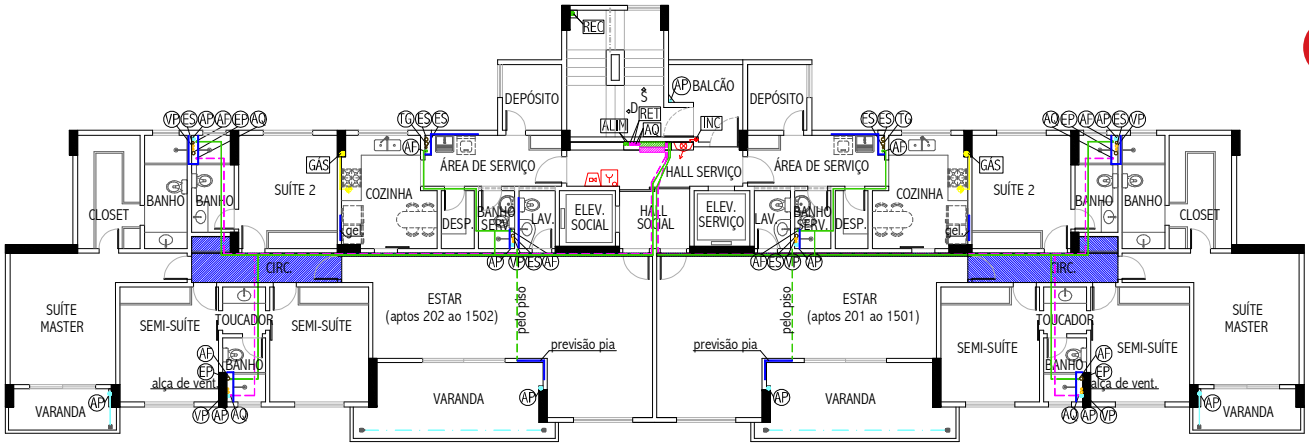
2º AO 15º PAVIMENTO - APTOS

LEGENDA:

- HIDRANTE INTERNO SIMPLES E PRUMADA INCÊNDIO - INC
- ACIONADOR MANUAL DO SISTEMA DE DETECÇÃO E ALARME
- AVISADOR SONORO TIPO SIRENE
- MEDIDORES INDIVIDUALIZADOS DE ÁGUA FRIA
- MEDIDORES INDIVIDUALIZADOS DE ÁGUA QUENTE
- TUBULAÇÃO DE ÁGUA FRIA PASSANDO AÉREA
- TUBULAÇÃO DE ÁGUA FRIA NO PISO
- TUBULAÇÃO DE ÁGUA QUENTE PASSANDO AÉREA
- TUBULAÇÃO DE ÁGUA PLUVIAL AÉREA

- TUB. HIDRÁULICA EMBUTIDA NA PAREDE (nunca fure no alinhamento de pontos e registros - alinhamanto horizontal como vertical - e sempre deixe uma margem de segurança do eixo, considerar sempre os dois lados da parede)
- MOLDURA DE GESSO NA SALA E FORRO NA CIRCULAÇÃO PARA PASSAGEM DAS TUBULAÇÕES DE ÁGUA FRIA E ÁGUA QUENTE
  Obs.: Os banhos também possuem forro com tubulações acima, cuidado ao furar para instalações de luminárias.
- PRUMADAS DE GÁS
- TUBULAÇÃO DE GÁS EMBUTIDA NA PAREDE
- PONTO DE GÁS EMBUTIDO NA PAREDE (nunca fure no alinhamento do ponto, tanto horizontal como vertical)

- COLUNA DE ÁGUA FRIA E RECALQUE - AF/REC
- COLUNA DE ÁGUA QUENTE E RETORNO - AQ/RET
- COLUNA DE ÁGUA PLUVIAL - AP
- COLUNA DE VENTILAÇÃO PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA - VP/ VS
- TUBO DE QUEDA PARA ESGOTO PRIMÁRIO - EP
- TUBO DE QUEDA PARA ESGOTO SECUNDÁRIO - ES
- TUBO DE QUEDA PARA ESGOTO DE GORDURA - TG



VISTAS HIDROSSANITÁRIAS APARTAMENTOS

Para a instalação de qualquer equipamento ou acessório, tenha em mãos os desenhos adiante. Observe as cotas marcadas no desenho e sempre deixe uma margem de 20cm de cada lado do eixo das tubulações, afim de evitar riscos. Nunca fure no alinhamento de pontos de alimentação e registros e atente tanto para a horizontalidade como para a verticalidade. Considere os dois lados da parede. Sempre que necessário, para maiores esclarecimentos, consulte projetos específicos . A Construtora não se responsabiliza por eventuais perfurações de tubulação.

LEGENDA

LV = Lavatório
VS = Vaso
DH = Ducha higiênica
CH = Chuveiro
RG = Registro de gaveta
RP = Registro de pressão
TQ = Tanque
MLR = Máquina de lavar roupa

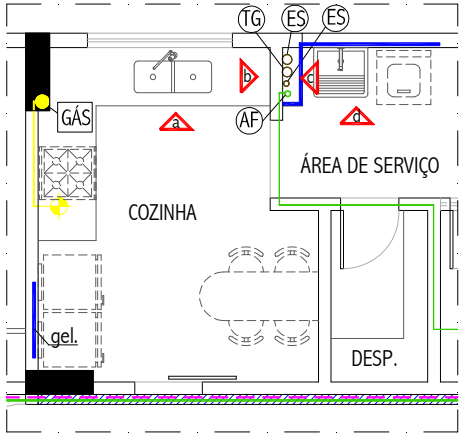
PLANTAS

- Tubulação de Gás embutida na parede
- Tubulação de água fria e esgoto embutidas na parede
- Coluna de Água Fria - AF
- Coluna de Águe Quente e Retorno - AQ/ RET
- Coluna de Água Pluvial - AP
- Coluna de Ventilação Primária - VP
- Tubo de queda para Esgoto - EP/ ES/ TG

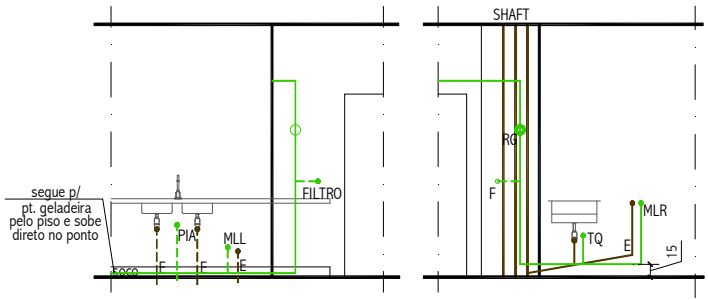
VISTAS

- Tubulação de Esgoto embutida
- Tubulação de Esgoto aparente
- Tubulação de Ventilação
- Tubulação de Água Pluvial
- Tubulação de Água Fria embutida
- Tubulação de Água Fria aparente
- Tubulação de Água Quente embutida
- Tubulação de Água Quente aparente
- Tubulação de Água Temperada
- Tubulação de Gás

COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO



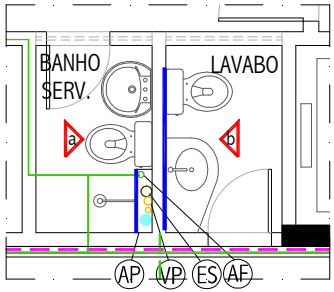
PLANTA COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO



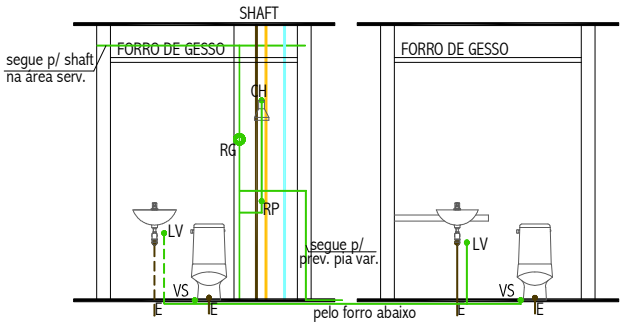
VISTA a VISTA b VISTA c VISTA d

COZINHA ÁREA SERVIÇO

BANHO SERVIÇO E LAVABO



PLANTA BANHO SERVIÇO E LAVABO

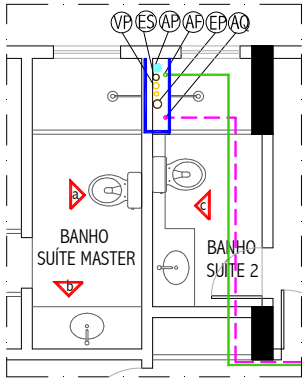


VISTA a — BANHO SERVIÇO

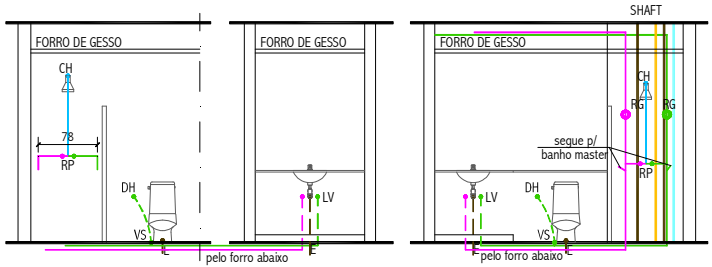
VISTA b — LAVABO

DESENHOS

BANHOS SUÍTE MASTER/ SUÍTE 2 E SEMI-SUÍTE



PLANTA BANHO SUÍTE MASTER E SUÍTE 2

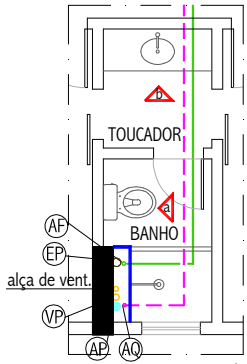


VISTA a VISTA b

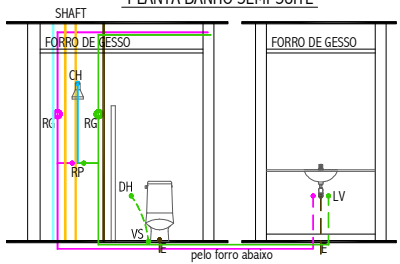
BANHO SUÍTE MASTER

VISTA c

BANHO SUÍTE 2



PLANTA BANHO SEMI-SUÍTE



VISTA a

BANHO

VISTA b

TOUCADOR

COMPLEMENTAÇÃO

REFORMAS E MODIFICAÇÕES

Embora usualmente entendidos como procedimentos semelhantes, reformas e modificações possuem diferentes significados.

Reforma é o conjunto de obras que substitui, parcialmente, elementos construtivos de uma edificação, como revestimentos de pisos e de paredes, coberturas, esquadrias, equipamentos etc., **sem modificar, sua forma, sua área e/ou sua altura**.

Modificação é o conjunto de obras que substitui, parcial ou totalmente, elementos construtivos de uma edificação, **modificando sua forma, sua área e/ou sua altura**.

Em qualquer dos casos, deve ser consultado o órgão municipal específico, para verificação da necessidade de licença de obras e das exigências para o procedimento pretendido.

Na ausência de mecanismos de proteção mais objetivos, os proprietários e usuários da edificação estarão melhor resguardados se sempre apresentados, pelos pretendentes às modificações, o respectivo anteprojeto (desenhos de caráter preliminar), assinado por profissional legalmente habilitado, para consulta prévia ao Condomínio.

É importante considerar que a edificação foi construída com base em projetos elaborados por profissionais habilitados (inscritos no CREA) e especializados, segundo critérios estabelecidos nas Normas Técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e de acordo com a legislação vigente.

Assim sendo, na ocasião de reformas e/ ou de modificações, devem ser tomadas algumas precauções:

- Modificações em que sejam pretendidas construções ou demolições de paredes, ou aberturas de vãos, devem ser precedidas dos projetos pertinentes, elaborados por profissionais habilitados;
- A retirada, total ou parcial, de lajes, vigas ou pilares implica em consultas ao construtor e ao autor do projeto da estrutura original, e o serviço somente deverá ser executado mediante projeto de estrutura de profissional habilitado;
- Devem ser observados os limites de sobrecargas estabelecidos no projeto, para a ocupação e a utilização do imóvel. As modificações que resultem em acréscimos ou mudanças de sobrecargas também implicarão em consultas ao construtor, ao projetista da estrutura e execução segundo projeto de profissional habilitado;
- Em caso de necessidade de modificações e instalações em áreas impermeabilizadas, é recomendável consultar a empresa responsável pela execução dos serviços de impermeabilização, para uma assessoria adequada;
- Antes de fazer furações em paredes, devem ser consultados os desenhos das instalações, para que se evite danos às diversas instalações embutidas;
- Na execução de reparos, manutenções ou modificações em instalações de esgoto, não podem ser feitas ligações entre colunas de esgotamento de tipos diferentes;
- O conjunto que atende à distribuição elétrica foi rigorosamente dimensionado e executado para uso dos aparelhos instalados ou previstos em projeto e para os eletrodomésticos comumente usados em instalações residenciais. A alteração dos componentes desse conjunto deve ser precedida dos projetos pertinentes, elaborados por profissionais habilitados;

- Utilizar somente mão-de-obra especializada, com supervisão de profissional legalmente habilitado, nos serviços de reformas ou de modificações.

UTILIZAÇÃO DAS PARTES COMUNS

A utilização das partes comuns (salão de festas, sala de ginástica, piscinas, circulações, elevadores, garagens, circulações, etc.) deve obedecer ao regulamento interno. Deverão ser estritamente observadas a finalidade e as regras de segurança específicas para cada área.

Os horários e as condições para mudanças também constarão do Regulamento Interno. Os caminhões de mudança não poderão entrar nas garagens, porque as áreas carroçáveis (rampas e pistas) não foram calculadas para estas sobrecargas.

ATUALIZAÇÃO DO GUIA

O conteúdo deste Guia deverá, obrigatoriamente, ser atualizado no caso de modificações em sua unidade e/ou na edificação. Igual procedimento deverá ocorrer com o Guia e os documentos anexos entregues, ao síndico do edifício.

Sendo a atualização do Guia um serviço técnico, esta somente poderá ser elaborada por profissionais legalmente habilitados (engenheiros ou arquitetos).

As versões dos Guias, das discriminações e dos projetos anteriores às atualizações deverão ser arquivadas, com a devida anotação de que foram "substituídas em dd.mm.aaaa", para compor o histórico da edificação.

O Guia atualizado deverá ser repassado, por ocasião de uma revenda, ao novo titular. Em caso de locação, é recomendável que uma cópia seja fornecida ao novo usuário, e que este procedimento conste do contrato.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

A Convenção de Condomínio trata dos direitos e deveres dos co-proprietários e dos ocupantes do edifício entre si e perante terceiros, e formas de gestão, como assembléias e administração. Ela só não pode mudar o que está estabelecido no Código Civil e na lei 4.591/64. Sendo possível alterá-la com a aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos.

A Convenção de Condomínio não obriga somente os condôminos que a assinaram, obrigará também os que não compareceram, os que adquiriram o imóvel depois de sua instituição e os eventuais futuros ocupantes do imóvel a qualquer título.

Portanto o herdeiro, o promitente comprador, o inquilino, o cessionário etc, também estarão obrigados nos termos da Convenção de Condomínio, embora sequer a conheçam. A obrigatoriedade decorre da própria essência da relação jurídica nas edificações em condomínio e da publicidade presumida, nos termos da lei, em face do registro cartorário.

É que, se o documento encontra-se registrado em cartório, conforme a lei determina, ninguém poderá ignorá-lo ou alegar desconhecê-lo, vez que, sendo público, qualquer do povo terá acesso ao registro de documento.

A Convenção de Condomínio do Edifício Volare foi elaborada nos termos do art. 28 da Lei 4.591, e encontra-se registrada em cartório.

ESCRITURA PARTICULAR DE DISCRIMINAÇÃO DO CONDOMÍNIO E CONVENÇÃO "MODUS VIVENDI"

EDIFÍCIO "VOLARE"

DIRESOMATTOS GUTIERREZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, *com sede de nesta capital, à Rua Sergipe nº 324, bairro Funcionários, inscrita no CGC/MF sob o nº 08.860.745/0001-32, representada pelas sócias,* ***Somattos Engenharia e Comércio****, com sede nesta capital, à Rua Sergipe nº 324, bairro Funcionários, inscrita no CGC/MF sob o nº 19.167.683/0001-02, neste ato representada por seu Diretor,* ***Francisco de Assis Rangel de Mattos,*** *brasileiro, engenheiro mecânico, casado, residente e domiciliado em Belo Horizonte e* ***Direcional Engenharia Ltda****, com sede nesta capital, à Rua Grão Pará nº 466, bairro Santa Efigênia, inscrita no CGC/MF sob o nº 16.614.075/0001-00, neste ato representada por seu Diretor,* ***Ricardo Valadares Gontijo****, brasileiro, engenheiro civil, casado, residente e domiciliado em Belo Horizonte e* ***SÃO FRANCISCO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA****, com sede nesta Capital, à Av. do Contorno, nº 9.215, bairro Cidade Jardim, inscrita no CGC/MF sob o nº 25.904.913/0001-63, representada por sua diretora* ***Cristiana Gutierrez****, brasileira, médica, separada judicialmente, residente e domiciliada em Belo Horizonte diz que:*

PRIMEIRO:

São legítimas proprietárias dos imóveis localizados nesta Capital, constituídos pelos lotes 05 (cinco) a 09 (nove), quadra 47 (quarenta e sete), adquiridos conforme escritura pública de permuta de fração ideal de terreno por área construída, lavrada às folhas 95, do livro 1653N, do Cartório 09º Ofício de Notas desta Comarca, com frentes para as Ruas Turfa, Américo Luz e General Andrade Neves, com áreas, limites e confrontações da planta cadastral da cidade, sendo que é de propriedade de ***SÃO FRANCISCO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA****, a fração ideal de 0,16230, correspondente aos apartamentos 502, 801, 1.002, 1.301, 1.502 e que é de propriedade de* ***DIRESOMATTOS GUTIERREZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA*** *a fração ideal de 0,83770 correspondente aos apartamentos restantes que serão construídos no dito terreno.*

SEGUNDO:

Resolveram construir *nos aludidos imóveis um Condomínio composto de apartamentos residenciais, submetido ao regime de condomínio especial em planos horizontais, nos termos da lei 4.591/64 e demais prescrições legais, as quais obrigarão a todos os proprietários e futuros adquirentes ou ocupantes, a qualquer título, de unidades autônomas do referido edifício, o que faz mediante as seguintes condições:*

I - DAS COISAS DE PROPRIEDADE COMUM E EXCLUSIVA DE CADA CONDÔMINO:

ART. 1º *- O Condomínio é constituído de uma parte de coisas de propriedade comum, indivisíveis e por si inalienáveis, de domínio de todos os condôminos, e, de outro lado, de coisas*

Rua Sergipe, 324 - Funcionários - Belo Horizonte-MG
Cep 30.130-170 - Fone 3236-2700 Fax(031)3236-2725
www.somattos.com.br / www.direcional.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS - BELO HORIZONTE
Selo de Fiscalização
OFÍCIO DE REGISTRO
AEX 52907

de propriedade exclusiva e privativa de cada condômino. Compõe-se a edificação de 01 (um) bloco de apartamentos com 17 (dezessete) pavimentos e 02(dois) subsolos, sendo 01(um) pavimento de pilotis, 15 (quinze) pavimentos-tipo com 02 (dois) apartamentos por pavimento e 01 (um) pavimento com 02 (duas) coberturas totalizando 30 (trinta) apartamentos, possuindo a edificação as seguintes características:

2º Subsolo (Garagem):*35 (trinta e cinco) Vagas de Garagem, 23 (vinte e três) Box, Hall, Elevador e Escada;* ***1º Subsolo (Garagem):*** *41 (quarenta e uma) Vagas de Garagem, 07 (sete) Box, 02 (dois) Depósitos, 01 (um) Banho, A.R.S., Hall, Elevador, Escada e Rampas;* ***1º Pavimento(Garagem/Pilotis):****Guarita, I.S. Porteiro, Área Descoberta, Salão de Festas/Copa, Hall Social, Lav./I.S.Masc. e Fem., Hall Elevador, Elevador, Hall Serviço, Escada, Balcão, Fitness, 02 (duas) Duchas, Casa de Bombas, Toucador, I.S., Repouso, Sauna, 18 (dezoito) Vagas de Garagem, 04 (quatro) Vagas de Visitante, Central de Gás, Piscina, Jardins e Rampas;* ***2º ao 15º Pavimento (cada pavimento):*** *Hall Social, Hall Serviço, Elevador, Escada, Balcão e 02 (dois) Apartamentos Tipo;* ***16º Pavimento:*** *Hall Social, Hall Serviço, Elevador, Escada, Balcão e 1º nível de 2 (dois) Apartamentos de Cobertura;* ***17º Pavimento:*** *Casa de Máquinas, Acesso Barrilite e Caixa D'água, Escada e 2º nível dos 2 (dois) Apartamentos de Cobertura;*

Nos Pavimentos acima estão localizados o Barrilete e a Caixa D'água sucessivamente. A numeração dos apartamentos será a seguinte: ***201, 202 a 1.601, 1.602****.*

PARÁGRAFO 1º *- As coisas de propriedade comum e acessórios indissoluvelmente vinculadas ao condomínio, são mencionadas no Artigo 3º da Lei 4591 de 16.12.64, especialmente o terreno, as fundações, fachadas, passeios, paredes externas e internas das unidades autônomas e destas mesmas com as partes comuns do prédio, entradas e halls , áreas de iluminação e ventilação, escadas comuns, depósito de lixo, corredores e encanamentos, troncos de água e esgoto, fios e troncos de força, luz e telefone, calhas condutoras de águas pluviais, enfim, todos os acessórios e pertences, instalações e coisas do prédio que não se situem dentro das áreas privativas de cada unidade autônoma e distinta do prédio e sejam ou venham a ser de uso e utilidade comum a todos os condôminos, indistintamente, caracterizados por natureza, destino ou afetação, como servidões ativas instituídas no benefício coletivo.*

PARÁGRAFO 2º *- As coisas de propriedade exclusiva de cada condômino são 30 (trinta) apartamentos, com as áreas e seguintes especificações:*

*** Apartamentos 201, 202, 301 e 302:**

Estar, Lavabo, 02(duas) Varandas, Cozinha, Área de Serviço, Despensa, I.S., Depósito, 04 (quatro) Quartos, Rouparia, Circulação, 03 (três) Banhos, 01 (um) Closet; com direito a Vaga de Garagem para 03 (três) carros, sendo 01 (uma) coberta, 01 (uma) descoberta e 01 (uma) semi-coberta; Área Total Real de 294,1340 m², Área Total de construção de 223,3746 m², Área Privativa Real de 163,3600 m², com Fração Ideal igual a 0,03187, tudo conforme NBR-12.721.

Rua Sergipe, 324 - Funcionários - Belo Horizonte-MG
Cep 30.130-170 - Fone 3236-2700 Fax(031)3236-2725
www.somattos.com.br / www.direcional.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS - BELO HORIZONTE
Selo de Fiscalização
OFÍCIO DE REGISTRO
AEX 52908

*** Apartamento 401:**

Estar, Lavabo, 02(duas) Varandas, Cozinha, Área de Serviço, Despensa, I.S., Depósito, 04 (quatro) Quartos, Rouparia, Circulação, 03 (três) Banhos, 01 (um) Closet; com direito a Vaga de Garagem para 03 (três) carros, sendo 01 (uma) coberta e 02 (duas) semi-cobertas; Área Total Real de 294,6035 m², Área Total de construção de 224,5011 m², Área Privativa Real de 163,3600 m², com Fração Ideal igual a 0,03202, tudo conforme NBR-12.721.

*** Apartamentos 402, 501, 502 a 701, 702 e 801:**

Estar, Lavabo, 02(duas) Varandas, Cozinha, Área de Serviço, Despensa, I.S., Depósito, 04 (quatro) Quartos, Rouparia, Circulação, 03 (três) Banhos, 01 (um) Closet; com direito a Vaga de Garagem para 03 (três) carros, sendo 02 (duas) cobertas e 01 (uma) descoberta; Área Total Real de 294,4470 m², Área Total de construção de 224,0698 m², Área Privativa Real de 163,3600 m², com Fração Ideal igual a 0,03197, tudo conforme NBR-12.721.

*** Apartamentos 802, 901, 902 a 1.401, 1.402:**

Estar, Lavabo, 02(duas) Varandas, Cozinha, Área de Serviço, Despensa, I.S., Depósito, 04 (quatro) Quartos, Rouparia, Circulação, 03 (três) Banhos, 01 (um) Closet; com direito a Vaga de Garagem para 03 (três) carros cobertas; Área Total Real de 295,9803 m², Área Total de construção de 227,5278 m², Área Privativa Real de 163,3600 m², com Fração Ideal igual a 0,03246, tudo conforme NBR-12.721.

*** Apartamentos 1.501, 1.502:**

Estar, Lavabo, 02(duas) Varandas, Cozinha, Área de Serviço, Despensa, I.S., Depósito, 04 (quatro) Quartos, Rouparia, Circulação, 03 (três) Banhos, 01 (um) Closet; com direito a Vaga de Garagem para 04 (quatro) carros cobertas; Área Total Real de 309,3967 m², Área Total de construção de 234,4434 m², Área Privativa Real de 163,3600 m², com Fração Ideal igual a 0,03344, tudo conforme NBR-12.721.

*** Apartamentos 1.601, 1.602:**

1º Pavimento: Estar, Lavabo, 02(duas) Varandas, Cozinha, Área de Serviço, Despensa, I.S., Depósito, 04 (quatro) Quartos, Rouparia, Circulação, 03 (três) Banhos, 01 (um) Closet e Escada; 2º Pavimento: Estar, Hall, Sauna, Lav., I.S., Espaço Gourmet, Terraço e Piscina; com direito a Vaga de Garagem para 04 (quatro) carros cobertas; Área Total Real de 518,0886 m², Área Total de construção de 336,0569 m², Área Privativa Real de 326,6800 m², com Fração Ideal igual a 0,04794, tudo conforme NBR-12.721.

Destinam-se os 30 (trinta) apartamentos a residências; as vagas de garagem relativas às unidades autônomas foram projetadas para veículos médios de passeio e estão localizadas na forma abaixo, numeradas de 01 (um) a 18 (dezoito) no 1º Pav.; de 19 (dezenove) a 59 (cinqüenta e nove) no 1º Subsolo e de 60 (sessenta) a 94 (noventa e quatro) no 2º Subsolo, vagas essas vinculadas às referidas unidades autônomas e identificadas à tinta no piso dos respectivos pavimentos:

Rua Sergipe, 324 - Funcionários - Belo Horizonte-MG
Cep 30.130-170 - Fone 3236-2700 Fax(031)3236-2725
www.somattos.com.br / www.direcional.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS - BELO HORIZONTE - Selo de Fiscalização - OFICIAL - CX 52909

DIRESOMATTOS GUTIERREZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "VOLARE"

APARTAMENTOS	VAGAS	APARTAMENTOS	VAGAS
201	17,18,60	902	63,90,91
202	15,16,73	1.001	69,78,79
301	13,14,72	1.002	19,47,48
302	10,11,61	1.101	32,55,56
401	08,09,71	1.102	31,49,50
402	01,37,38	1.201	20,53,54
501	02,39,40	1.202	30,57,58
502	03,45,46	1.301	64,65,94
601	04,41,42	1.302	27,28,68
602	05,43,44	1.401	21,22,59
701	06,92,93	1.402	23,24,29
702	07,80,81	1.501	74,75,76,77
801	12,88,89	1.502	33,34,35,36
802	62,86,87	1.601	66,67,84,85
901	70,82,83	1.602	25,26,51,52

II – DAS MODIFICAÇÕES, CONSERVAÇÃO E ESTRAGOS:

ART. 2º - *As modificações a serem introduzidas nas coisas de propriedade comum e nas que dizem respeito à harmonia e condições estéticas do prédio dependerão do consentimento manifestado em Assembléia Geral Extraordinária por maioria que represente no mínimo 3/4 (três quartos) dos votos da totalidade dos condôminos.*

ART. 3º - *Quando se der estragos nas coisas de uso comum, inclusive linhas de tronco, sem que se identifique a causa ou o autor, o reparo será realizado pelo condomínio, distribuindo-se as despesas na proporção estabelecida para as despesas comuns. Identificando o autor do estrago, o custo dos reparos realizados pelo Síndico será cobrado do proprietário de unidade.*

ART. 4º - *A conservação ou substituição das instalações internas dos apartamentos, canalizações de água, esgoto, luz, força, telefone, portas, janelas, aparelhos sanitários, lavabos e suas ligações até o encanamento tronco, as paredes, portas, janelas e todos os acessórios e dependências compreendidas nas coisas de propriedade exclusiva, serão de responsabilidade do condômino proprietário da unidade respectiva.*

ART. 5º - *As partes de uso comum, principalmente entradas, halls, escadas e corredores, deverão ser sempre livres e desimpedidas. É vedado o depósito de qualquer objeto sob pena de remoção e nesta hipótese, o objeto removido somente será devolvido ao dono depois deste pagar as despesas causadas pela remoção, além de multa equivalente a 1/2 (meio) salário mínimo.*

PARÁGRAFO 1º - *Não será permitido, em nenhuma hipótese, o estacionamento de automóveis em frente às entradas do condomínio, ou ainda nas áreas de manobra.*

Rua Sergipe, 324 - Funcionários - Belo Horizonte-MG
Cep 30.130-170 - Fone 3236-2700 Fax(031)3236-2725
www.somattos.com.br / www.direcional.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS - BELO HORIZONTE - Selo de Fiscalização - OFICIAL - CX 52910

ART. 6º - *As modificações nas coisas de propriedade exclusiva de cada condômino dependerão, sempre, do consentimento prévio do Síndico, que deverá ser consultado, por escrito, com prazo de 5 (cinco) dias para resposta.*

PARÁGRAFO PRIMEIRO - *O consentimento não poderá ser negado se as modificações não afetarem as partes externas, a segurança da propriedade e a solidez do edifício, e nem contrariarem o disposto no Artigo 10º da Lei nº 4.591 de 16.12.64.*

PARÁGRAFO SEGUNDO – *O silêncio do Síndico, findo o prazo retro, significará o consentimento tácito às modificações pretendidas.*

III - DA ADMINISTRAÇÃO

ART. 7º - *A Administração do Edifício será feita por um Síndico e um Sub-Síndico, eleitos em assembléia geral, os quais serão auxiliados por um Conselho Fiscal Consultivo, todos eleitos por maioria simples, com os poderes definidos nos art. 10º e 11º, adiante.*
PARÁGRAFO ÚNICO - *O Síndico, os Sub-Síndico e os membros do Conselho Fiscal Consultivo, estes em número de três efetivos e três suplentes, terão o mandato de 01 (um) ano, podendo ser reeleitos e reconduzidos.*

ART. 8º - *O Conselho Consultivo será obrigatoriamente constituído de condôminos que residam no Condomínio.*

ART. 9º - *Somente poderá ser eleito Síndico, o Condômino que residir no Edifício. O cargo de Síndico poderá ser remunerado ainda que a Assembléia venha a decidir pela contratação de Empresa especializada em administração de edifícios e serviços de conservação e limpeza. A remuneração será fixada por maioria simples de condôminos presentes à Assembléia que tratar a eleição.*

PARÁGRAFO ÚNICO - *Nas faltas ou impedimentos do Síndico, será ele substituído pelo Sub-Síndico, o qual exercerá as funções durante o impedimento ou ausência até a realização da próxima Assembléia Geral Ordinária.*

ART. 10º - Competirá ao Síndico:

A - *Representar o condomínio, em juízo ou fora dele, perante as repartições públicas federais, estaduais, municipais e autárquicas, órgãos de economia mista, empresas concessionárias de serviços públicos, bancos e terceiros, gerir e superintender o edifício, constituir advogado, outorgando-lhe os poderes contidos na cláusula ad judicia;*

B – *Elaborar e submeter à apreciação da assembléia o Regimento Interno do Condomínio;*

C *- Admitir e demitir empregados, fiscalizar-lhes os atos e serviços, fixar-lhes salários dentro das verbas estabelecidas no orçamento;*

Rua Sergipe, 324 - Funcionários - Belo Horizonte-MG
Cep 30.130-170 - Fone 3236-2700 Fax(031)3236-2725
www.somattos.com.br / www.direcional.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO BELO HORIZONTE Selo de Fiscalização 52911

DIRESOMATTOS GUTIERREZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "VOLARE"

D - *Mandar executar qualquer reparo ou conserto de caráter urgente nas instalações, eventual ou acidentalmente danificadas sem consultar os condôminos, desde que o custo não ultrapasse a 10 (dez) Salários Mínimos;*

E - *Fazer concorrência para os consertos cujo custo ultrapasse a 10 (dez) Salários Mínimos, submetendo o resultado à Assembléia Geral, ou fazendo consulta por escrito aos condôminos marcando prazo para resposta;*

F - *Convocar a Assembléia Geral dos Condôminos;*

G - *Manter em ordem a escrita do Condomínio, apresentando, sempre que solicitado, os comprovantes das operações;*

H – *Elaborar e encaminhar mensalmente aos condôminos relatório das receitas e despesas do mês anterior, sem prejuízo da prestação de contas do exercício anterior, na Assembléia Geral Ordinária, realizada a cada ano;*

I - *Cobrar ou receber amigável ou judicialmente dos condôminos as respectivas cotas das despesas comuns ordinárias e extraordinárias, bem como multas e juros previstos na Convenção, independentemente de ordem ou consulta à Assembléia.*

J - *Apresentar ao Condomínio, na Assembléia Geral Ordinária de cada ano, o relatório das despesas do exercício anterior, com o parecer do Conselho Consultivo.*

L - *Advertir, verbalmente ou por escrito, o condômino que desrespeitar quaisquer das disposições desta Convenção ou do Regime Interno;*

M - *Adquirir material destinado à conservação e reparos das partes de uso comum, dentro das verbas orçamentárias recebidas dos condôminos;*

N - *Destinar, conforme deliberação da Assembléia, uma parte dos recebimentos ao "FUNDO DE RESERVA", para custeio de despesas extraordinárias aprovadas pela Assembléia dos Condôminos;*

O - *Elaborar as folhas de pagamento dos empregados e recolher as contribuições ao INSS e cotas do FGTS;*

P - *Impor multa de até 01 (um) Salário Mínimo ao condômino que infringir as Normas da presente Convenção;*

Q - *Interpretar e resolver os casos omissos, consultando, se necessário, o Conselho Consultivo ou os Condôminos, mediante carta expedida sob protocolo;*

R - *Impedir a colocação e a permanência de móveis ou objetos de propriedade particular nas partes comuns do Condomínio;*

S - *Contratar o Seguro comum do edifício pelo valor global fixado no orçamento;*

T - *Organizar o Orçamento, provendo o quadro de empregados com salários respectivos e verbas de despesas tais como conservação de elevadores, consumo de água, luz e força, salários, seguros, contribuições sociais, honorários do síndico, eventuais, etc...*

PARÁGRAFO 1º - *O Sub-Síndico substituirá o Síndico nos seus impedimentos;*

Rua Sergipe, 324 - Funcionários - Belo Horizonte-MG
Cep 30.130-170 - Fone 3236-2700 Fax(031)3236-2725
www.somattos.com.br / www.direcional.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO BELO HORIZONTE Selo de Fiscalização 52912

PARÁGRAFO 2º - *O síndico representará o Condomínio em juízo nos casos inerentes ao desempenho de suas atribuições. Fora disso, para agir em juízo, como autor, mister se faz a referida consulta e autorização do Conselho Consultivo.*

ART. 11º - Compete ao Conselho Consultivo composto de 03 (três) membros condôminos:

A - *Examinar as contas do Síndico e emitir parecer sobre as mesmas;*

B - *Vigiar e fiscalizar os serviços de portaria, limpeza, higiene das partes comuns, propondo ao Síndico as providências que entender necessárias a bem do serviço;*

C - *Receber as reclamações dos moradores do Condomínio e as transmitir ao Síndico, como elemento de ligação daqueles com este.*

PARÁGRAFO 1º - *Desse conselho só participarão condôminos residentes no Condomínio, não se admitindo a representação por procuração.*

PARÁGRAFO 2º - *O mandato desse Conselho é gratuito.*

ART. 12º - *Na Assembléia Geral Ordinária o Síndico prestará contas de sua gestão, atos e resoluções.*

ART. 13º - *O Síndico disporá dos seguintes elementos para sua Administração:*

A - *Livro de Atas;*

B - *Livro de Presença dos Condôminos nas Assembléias Gerais;*

C - *Fichário de Registro de Empregados;*

D - *Livro de Protocolo para entrega de cartas, avisos e circulares aos Condôminos;*

E - *Registro de Moradores e outros que a prática aconselhar.*

PARÁGRAFO ÚNICO - *Os livros utilizados na Administração do Edifício serão rubricados, numerados e encerrados pelo Síndico.*

ART. 14º - *Em caso de vaga por morte, renúncia ou impedimento definitivo do Síndico, antes de expirado o seu mandato, poderá ser feita nova eleição em Assembléia Geral Extraordinária, convocada pelo Sub-Síndico ou por qualquer membro do Conselho Consultivo.*

Rua Sergipe, 324 - Funcionários - Belo Horizonte-MG
Cep 30.130-170 - Fone 3236-2700 Fax(031)3236-2725
www.somattos.com.br / www.direcional.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS - BELO HORIZONTE
Selo de Fiscalização
OFÍCIO 2
ARQUIVAMENTO
AGX 52913

DIRESOMATTOS GUTIERREZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "VOLARE"

IV - DOS DIREITOS, DEVERES E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

ART. 15º - São direitos dos condôminos:

A - *Usar e dispor da unidade autônoma, que lhe pertencer, como lhe aprouver, nos limites da presente Convenção;*

B - *Fazer reforço suplementar de seguro para cobrir os valores reais de benfeitorias úteis, necessárias ou voluntárias, que, por acaso, realize em suas unidades;*

ART. 16º - São deveres dos condôminos:

A - *Concorrer para o custeio das despesas, ônus e encargos, que recairem sobre o Condomínio na proporção de suas frações ideais;*

B - *A Incorporadora, enquanto Condômina do empreendimento, participará na proporção de 50% (cinqüenta por cento) dos encargos previstos na Alínea "A", desse artigo, em relação às suas unidades não vendidas, considerando-se em tal situação a inexistência de usufruição das coisas do condomínio.*

ART. 17º - São obrigações dos condôminos:

A - *Não alugar, ceder ou usar os apartamentos para clubes de qualquer natureza, a pessoas de vida duvidosa ou de maus costumes, fábricas, oficinas, escolas ou cursos, uma vez que tais unidades são puramente residenciais;*

B - *Não remover pó de tapetes, cortinas e assoalhos a não ser que por meio de aspiradores ou processos adequados;*

C - *Não estender tapetes, roupas ou toalhas nas janelas;*

D - *Não lançar papéis, pontas de cigarro ou quaisquer outros objetos nas vias públicas. Tais objetos deverão ser recolhidos em vasilhames apropriados, ensacados e colocados em local apropriado;*

E - *Não fazer lavagem de veículos nas áreas de estacionamento ou nas comuns do Condomínio, nem utilizar águas deste para o aludido fim;*

F - *Não usar alto-falantes, instrumentos de música ou fazer ruídos ou barulhos em desacordo com a Lei do Silêncio;*

G - *Não perturbar de qualquer forma, o sossego dos vizinhos;*

H - *Não exibir letreiros externos nas janelas, paredes, portas e escadas em suas unidades e/ou em outros lugares do Condomínio;*

I - *Não usar toldos externos sem licença do condomínio, sendo-lhe vedado decorar as paredes e esquadrias externas ou pintá-las em cores ou tonalidades diferentes das empregadas no conjunto do edifício;*

Rua Sergipe, 324 - Funcionários - Belo Horizonte-MG
Cep 30.130-170 - Fone 3236-2700 Fax(031)3236-2725
www.somattos.com.br / www.direcional.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS - BELO HORIZONTE
Selo de Fiscalização
OFÍCIO 2
ARQUIVAMENTO
AGX 52914

COMPLEMENTAÇÃO

J - *Não usar aparelhos térmicos como aquecedores etc., do tipo que não seja a eletricidade; qualquer outro tipo deverá ser aprovado pelo condomínio;*

L - *Não usar nos WC's outro papel que não seja o higiênico;*

M - *Não usar e nem ter material ou instalações suscetíveis de, sob qualquer forma, afetar a saúde, o sossego, a tranqüilidade e a segurança dos demais moradores, ou que implique no aumento do prêmio do seguro;*

N – NÃO POSSUIR EM SUAS UNIDADES AUTÔNOMAS MÓVEIS, ARQUIVOS, COFRES OU OBJETOS QUE IMPLIQUEM EM CARGA SUPERIOR A 150 Kg/m2;

O – *Não promover* ***ALTERAÇÕES OU MODIFICAÇÕES DE QUALQUER PAREDE INTERNA OU EXTERNA, DAS PARTES COMUNS OU PRIVATIVAS OU REALIZAR OBRAS EM SUA UNIDADE SEM A PRÉVIA AUTORIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO E ANTE PRÉVIA ANÁLISE DAS CONDIÇÕES TÉCNICAS DAS OBRAS;***

P - *Respeitar e fazer respeitar os dispositivos desta Convenção e do Regimento Interno;*

Q - *Consignar, nos contratos de locação ou alienação, que o acatamento das disposições desta Convenção e do Regimento Interno, se tornará obrigatório ao inquilino ou adquirente.*

V - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

ART. 18º - *Os condôminos se reunirão em Assembléia Geral para deliberar sobre assuntos de interesse comum, no próprio edifício, da seguinte forma:*

***a)* ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA**, *realizada uma vez por ano, em mês a ser marcado pelos condôminos, mediante a convocação pelo síndico, devendo dela constar, além dos assuntos da ordem do dia:*
- *Fixação do orçamento, despesas e receita, e a cota de contribuição para o ano entrante;*
- *Eleição anual do Síndico, Sub-Síndico e Conselho Consultivo, os quais, no caso de acordo, poderão ser aclamados ou nomeados;*
- *Fixação, se o caso, da remuneração do Síndico e aprovação do quadro de servidores;*
- *Aprovação dos atos, resoluções e contas do Síndico;*
- *Decisão sobre assuntos de interesse geral do Condomínio;*
- *Imposição e/ou agravo de multas a condôminos, que infrinjam a Convenção e/ou não acatem as suas deliberações;*
- *Decisão sobre as obras de conservação do Condomínio;*
- *Solução às reclamações apresentadas pelos condôminos;*
- *Ratificação ou não, às multas impostas pelo Síndico, em grau de recurso, exceto as decorrentes da inadimplência no pagamento das taxas condominiais;*

Rua Sergipe, 324 - Funcionários - Belo Horizonte-MG
Cep 30.130-170 - Fone 3236-2700 Fax(031)3236-2725
www.somattos.com.br / www.direcional.com.br

DIRESOMATTOS GUTIERREZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "VOLARE"

***b)* ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**, *realizada mediante a convocação pelo síndico ou por condôminos que representem, no mínimo, 1/4 (um quarto) do condomínio devendo dela constar, além dos assuntos da ordem do dia:*
- *a deliberação sobre matéria de interesse geral do condomínio ou dos condôminos;*
- *a decisão, em grau de recurso, dos assuntos que tenham sidos deliberados pelo síndico a pedido do(s) interessado(s);*
- *o exame dos assuntos que lhes sejam propostos por qualquer condômino;*
- *a destituição do síndico, a qualquer tempo, sem qualquer indenização.*

PARÁGRAFO PRIMEIRO - *Omitindo-se o síndico na convocação da Assembléia Geral Ordinária esta deverá ser convocada pelo Presidente do Conselho Consultivo, pelo Sub-síndico ou por 1/4 (um quarto) dos condôminos.*

PARÁGRAFO SEGUNDO - *A Incorporadora/Construtora convocará a primeira Assembléia Geral Ordinária, ocasião em que serão eleitos o síndico, o subsíndico e o conselho fiscal e será marcado o mês em que se realizará anualmente a Assembléia Geral Ordinária. Esta Assembléia poderá ser convocada antes da concessão do "habite-se".*

ART. 19º - *As Assembléias, Ordinária ou Extraordinária, deverão ser realizadas, em primeira convocação, com as presenças de condôminos que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do condomínio, e em segunda e última convocação, 30 (trinta) minutos após, com qualquer número de condôminos presentes, salvo casos de "quorum" especial legal.*

PARÁGRAFO 1º - *As Assembléias serão dirigidas por uma mesa presidida pelo condômino que for escolhido pela maioria dos representantes e secretariada por uma terceira pessoa de livre escolha do presidente eleito, condômino ou não.*

PARÁGRAFO 2º - *Não poderá o condômino que estiver no exercício do cargo de síndico presidir ou secretariar os trabalhos das Assembléias Gerais. Fica, também, impedido de tomar parte na votação de qualquer matéria relacionada com suas contas, podendo, entretanto, participar da discussão.*

ART. 20º - *Cada condômino terá direito nas Assembléias a tantos votos quantas forem as unidades autônomas que lhe pertencer. Não será permitida a votação de qualquer condômino que esteja em débito com o condomínio, salvo quanto às matérias que exigem unanimidade de votos. Será permitida, porém, a representação de qualquer condômino por procuração, desde que específica para a Assembléia ora realizada. Caso uma unidade pertença a mais de uma pessoa ela deverá ser representada nas Assembléias por apenas uma delas e terá direito a somente 01 (um) voto.*

ART. 21º - *As decisões nas Assembléias, salvo em casos de "quorum" especial legal, serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais e em segunda convocação, por maioria dos votos dos condôminos presentes.*

PARÁGRAFO PRIMEIRO – *Será exigida unanimidade de votos dos proprietários de unidades autônomas do condomínio quando da votação de:*
a) alterações na fachada do edifício, salvo o disposto no parágrafo 1º deste artigo;
b) aprovação de modificações na estrutura do edifício;
c) alterações das frações ideais;
d) mudança no destino do edifício ou de qualquer uma de suas unidades autônomas.

Rua Sergipe, 324 - Funcionários - Belo Horizonte-MG
Cep 30.130-170 - Fone 3236-2700 Fax(031)3236-2725
www.somattos.com.br / www.direcional.com.br

PARÁGRAFO SEGUNDO - *Será exigido o voto favorável de, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos proprietários de unidades autônomas do condomínio quando da votação de:*

a) acréscimo e/ou alteração do regimento interno do condomínio;
b) modificações na presente convenção;
c) realização de benfeitorias voluptuárias no edifício.

ART. 22º - *As decisões nas Assembléias deverão ser cumpridas por todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou voto. Nos 08 (oito) dias que se seguirem à Assembléia o síndico comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado enviando a cada um deles uma cópia idêntica a que deverá ser fixada em local visível do condomínio.*

ART. 23º – *As decisões das Assembléias serão registradas em atas, em livro próprio do condomínio, lavradas pelo secretário da mesa, ou por quem ele determinar, ao fim da assembléia, cujas folhas serão rubricadas pelo síndico, devendo as atas serem assinadas por todos os componentes da mesa que presidir a respectiva reunião e registradas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.*

PARÁGRAFO ÚNICO - *O condômino presente às Assembléias Gerais do condomínio terá 08 (oito) dias, contados da data da entrega da ata pelo correio, ou do protocolo quando for o caso, para manifestar-se sobre ela, sendo que o seu silêncio significará a sua aprovação integral e irrevogável.*

ART. 24º - *Da convocação constará o local, dia e hora fixados para a reunião e deverá ser feita por circulares, enviadas sob protocolos ou registro postal, ou edital publicado em órgão de grande circulação na Capital, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, só podendo ser tratados oficialmente os assuntos constantes da convocação.*

ART. 25º - *Se a propriedade de unidade autônoma pertencer a diversos condôminos herdeiros ou sucessores, sejam menores, incapazes ou usufrutuários, terão eles direito de assistirem às reuniões apenas em caráter de assistentes, cabendo, porém, o direito de voto àquele que indicarem representante para a assembléia.*

ART. 26º - *As decisões das Assembléias Gerais serão registradas no livro próprio, lançadas pelo secretário da mesa, que presidir os trabalhos, sendo as folhas rubricadas pelo presidente e as atas assinadas pelos condôminos presentes à reunião. As deliberações obrigarão os ausentes, que receberão comunicações das decisões tomadas, sob protocolo ou registro.*

ART. 27º - *O Síndico, o Sub-Síndico e os Conselheiros eleitos serão imediatamente empossados e permanecerão nos cargos até a posse de seus substitutos.*

ART. 28º - *São encargos comuns, suportados pelos condôminos, respeitado o disposto no Artigo 16º:*

A - *Impostos sobre as partes comuns;*

B - *Prêmios de Seguro:*

C - *Conservação de qualquer natureza;*

D - *Consertos em geral;*

E - *Remuneração do Síndico, se deliberada e fixada pela assembléia;*

Rua Sergipe, 324 - Funcionários - Belo Horizonte-MG
Cep 30.130-170 - Fone 3236-2700 Fax(031)3236-2725
www.somattos.com.br / www.direcional.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS 10 Serviço de Fiscalização OFICIAL 52917 BELO HORIZONTE

DIRESOMATTOS GUTIERREZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "VOLARE"

F - *Ordenado dos empregados;*

G - *Consumo de luz e força, água, telefone, bombas de elevação de água;*

H - *Tudo o mais que interesse ou tenha relação com as partes comuns ou que os condôminos deliberarem como de interesse coletivo.*

PARÁGRAFO ÚNICO - *As despesas com encargos comuns, respeitadas as disposições contidas no Artigo 16º, serão distribuídas por unidade autônoma e arrecadadas adiantadamente, até o dia 05 (cinco) de cada mês.*

ART. 29º - *Ressalvada a situação prevista na letra "b", Artigo 16º, as cotas de despesas com os encargos comuns são devidas, ainda que os condôminos não utilizem sua unidade autônoma ou a conserve fechada. Em caso de locação da unidade, a responsabilidade desse ônus é do condômino.*

ART. 30º - *As contas mensais não pagas até o dia 05 (cinco) do mês a que se referirem, serão cobradas do condômino inadimplente com juros de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária e multa de 10 % (dez por cento) sobre o débito, elevada até 05 (cinco) vezes o valor da contribuição mensal, em caso de reiterada inadimplência, na forma do art. 1.336, par. 2º, do Código Civil.*

PARÁGRAFO ÚNICO - *Essas multas serão creditadas ao fundo de reserva do condomínio.*

ART. 31º - *As despesas extraordinárias serão submetidas ao conhecimento dos condôminos, por meio de circulares ou outro meio mais rápido, com prazo de resposta marcado de acordo com as circunstâncias.*

ART. 32º - *As cotas devidas para fazer face às despesas extraordinárias, previstas na cláusula anterior, no caso de urgência serão pagas dentro do prazo de 05 (cinco) dias de sua apresentação.*

ART. 33º - *Os condôminos ou os ocupantes qualquer título, de unidades autônomas que provocarem aumento de despesas comuns, as suportarão isoladamente.*

VI - DO FUNDO DE RESERVA

ART. 34º - *Fica autorizada a criação de "Fundo de Reserva", destinado a cobrir despesas extraordinárias de vulto.*

PARÁGRAFO ÚNICO - *Esse fundo terá o limite teto de 100 (cem) cotas de condomínio, e será constituído da seguinte forma:*

A - *Pela cota mensal fixa de 10% (dez por cento) do Salário Mínimo vigente, por unidade autônoma;*

B - *Pelos juros produzidos pela conta de depósitos do Fundo e da Arrecadação do Condomínio;*

Rua Sergipe, 324 - Funcionários - Belo Horizonte-MG
Cep 30.130-170 - Fone 3236-2700 Fax(031)3236-2725
www.somattos.com.br / www.direcional.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS 10 Serviço de Fiscalização OFICIAL 52918 BELO HORIZONTE

C - *Pelas multas aplicadas e recebidas dos condôminos.*

ART. 35º - *As contas correntes bancárias mantidas pelo Condomínio serão movimentadas em estabelecimento bancário idôneo pelo Síndico, ou Sub-Síndico quando em substituição a ele.*

ART. 36º - *Os depósitos destinados ao Fundo de Reserva não serão devolvidos, mesmo no caso de alienação de unidade autônoma.*

ART. 37º - *O Fundo de Reserva, para efeito de cobrança, será adicionado à taxa de condomínio, devendo o Síndico indicar o seu montante e movimentação por ocasião de sua prestação de contas.*

ART. 38º - *Se, por acaso, o Fundo de Reserva não cobrir as despesas extraordinárias regularmente realizadas, o saldo devedor será cobrado dos condôminos, em rateio segundo a fração ideal de suas unidades.*

ART. 39º - *Os custos e despesas de processo judicial, quando de interesse coletivo, serão custeados pelo Fundo de Reserva. Se o condomínio decair de ação proposta, as despesas serão por ele atendidas, utilizando-se do mesmo Fundo e do complemento referido na cláusula 38ª .*

ART. 40º - *As despesas particulares, que cabem, exclusivamente ao condômino, tais como: impostos, taxas, luz, consertos, etc. da propriedade exclusiva, serão pagas diretamente pelos respectivos condôminos.*

VII - DAS PENALIDADES

ART. 41º - *O não cumprimento de qualquer das cláusulas desta Convenção e o Regulamento Interno, sujeita o infrator a penalidade especial em forma de multa de 01 (um) salário mínimo vigente por infração.*

ART. 42º - *A aplicação da penalidade será comunicada ao infrator pelo Síndico, que dela poderá recorrer, em cinco dias, para a primeira Assembléia Geral Ordinária, mediante depósito do valor da multa junto ao condomínio.*

ART. 43º - *A transgressão de quaisquer das proibições previstas no artigo 10º da Lei 4591/64, importará em multa do infrator na forma do artigo 42º, elevada em dobro em caso de reincidência.*

VIII - DO SEGURO

ART. 44º - *Será obrigatório o seguro para cobrir o risco de incêndio, raio, terremotos, ciclones e outros, abrangendo a totalidade do Condomínio, a ser feito em companhia idônea.*

Rua Sergipe, 324 - Funcionários - Belo Horizonte-MG
Cep 30.130-170 - Fone 3236-2700 Fax(031)3236-2725
www.somattos.com.br / www.direcional.com.br

ART. 45º - *O seguro será feito por um valor global. Nas apólices serão destacados os valores de cada unidade autônoma e as partes de uso comum.*

ART. 46º - *Da Apólice constará cláusula que obriga a reconstrução, vedado o pagamento em dinheiro, sendo este admissível apenas no caso de total perecimento da coisa que torne impossível a reconstrução do Condomínio.*

ART. 47º - *O condômino poderá realizar seguro complementar abrangente do valor de sua unidade, por sua conta, recebendo diretamente a indenização que lhe for devida do segurador.*

IX - DA CONSTITUIÇÃO DE ÔNUS REAIS

ART. 48º - *O condômino que desejar vender ou locar a unidade de propriedade exclusiva, poderá fazê-lo livremente, dispensada a preferência para o caso de alienação, mas é obrigado, sob pena de ineficácia ou nulidade:*

A - *Fazer constar da escritura de compra e venda ou do contrato de locação a existência da presente Convenção, que se tornará obrigatória ao novo adquirente, locatário, seus herdeiros e sucessores;*

B - *Consignar também, nos contratos de compra e venda ou de locação a exigência de observância do Regimento Interno, de que fará parte integrante, respondendo ao Condomínio, se omisso, por multa de perdas e danos.*

X - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

ART. 49º - *Cada condômino será responsável e pagará diretamente os impostos, taxas e quaisquer tributos que incidirem sobre sua unidade autônoma.*

ART. 50º - *A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos não valerá, em hipótese alguma, como escusa para desobrigá-lo de seus encargos e deveres.*

ART. 51º - *A administração do condomínio será exercida, em primeiro instante, diretamente pela Incorporadora/Construtora ou por empresa especializada no ramo, por ela nomeada, com os direitos e obrigações previstos nesta convenção.*

ART. 52º - *O condomínio, em hipótese alguma, se responsabilizará por fatos ocorridos dentro do mesmo, quais sejam:*

a) *acidentes ou danos de ordem pessoal ou material que venham a sofrer os condôminos e/ou demais pessoas, estranhas ou não ao condomínio;*
b) *extravios, estragos, quebra de instalações e/ou objetos, bem como por objetos ou coisas confiadas aos empregados do mesmo, em quaisquer condições e ocasiões,*
c) *furtos ou roubos de que sejam vítimas os condôminos e demais pessoas, estranhas ou não ao mesmo, em quaisquer circunstâncias e ocasiões;*
d) *interrupção eventual dos serviços de água, energia elétrica, telefone, etc., sejam quais forem as causas.*

PARÁGRAFO ÚNICO - *Excetuam-se os casos em que ficar clara a negligência por parte do condomínio ou de seus empregados e mesmo assim se o reclamante comprovar por meios*

Rua Sergipe, 324 - Funcionários - Belo Horizonte-MG
Cep 30.130-170 - Fone 3236-2700 Fax(031)3236-2725
www.somattos.com.br / www.direcional.com.br

probatórios indiscutíveis de que era detentor ou proprietário do bem avariado ou roubado.

ART. 53º - *Ficam autorizadas, quando necessário for, as empresas concessionárias dos órgãos de administração direta e dos serviços públicos transitarem, bem como efetuarem quaisquer serviços, na área comum do condomínio.*

ART. 54º - *A Incorporadora/Construtora reserva a si, desde já, o direito de utilizar as fachadas do edifício e áreas comuns do condomínio, nos locais que lhe forem convenientes, para colocação de faixas, painéis, cartazes de vendas, plantões de venda, estacionamento de veículos, manter apartamento decorado, enfim, de aplicar todos os meios necessários para a venda de unidades autônomas. Esta utilização se fará enquanto as Incorporadoras possuirem alguma unidade autônoma no condomínio.*

ART. 55º - *Fica cedido à Incorporadora/Construtora as paredes externas do ático do prédio e/ou o espaço aéreo sobre o mesmo, para que a mesma possa afixar seus logotipos, nas dimensões que achar razoável, podendo o mesmo ser iluminado. A incorporadora/Construtora terá posse e uso exclusivo deste(s) espaço(s), incluindo o direito de acesso até ele(s). Esta servidão será gratuita, sem qualquer pagamento de taxa de condomínio ou assemelhada, terá medidor de energia próprio para aferição dos eventuais custos, que deverão ser repassados à Incorporadora/Construtora pelo condomínio, e será perpétua com caráter irretratável e irrevogável.*

X - DO FORO

ART. 56º - *Fica eleito o Foro da Cidade de Belo Horizonte - MG, para qualquer ação oriunda desta Convenção, mesmo que haja mudança eventual ou definitiva de qualquer dos condôminos.*

ART. 57º - *Os casos omissos na presente Escritura de Convenção serão decididos pelo Síndico, em caráter transitório até a reunião dos Condôminos, que decidirão sobre estes assuntos.*

ART. 58º - *O Regimento Interno do EDIFÍCIO "VOLARE" deverá ser elaborado e aprovado por ocasião da 1ª Assembléia Geral do Condomínio, por cujo cumprimento e estrita observância se obrigarão os condôminos.*

Belo Horizonte, 01 de setembro de 2.007.

DIRESOMATTOS GUTIERREZ EMPREENDIMENTO IMOB. LTDA

SÃO FRANCISCO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA

Testemunhas:

José Roberto Pugedo Correa
CPF 702.066.646-04
~~CI M-3.777.030~~

Rua Sergipe, 324 - Funcionários - Belo Horizonte-MG
Cep 30.130-170 - Fone 3236-2700 Fax(031)3236-2725
nattos.com.br / www.direcional.com.br

9º CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE NOTAS DE BELO HORIZONTE / MG
Rua São Paulo, 1115 - Centro - Fone: (31) 3213-1344
Tabeliã: Walquiria Mara Graciano Madeira Ferreira

Reconheço por semelhança as firmas de:
CRISTIANA GUTIERREZ, FRANCISCO DE ASSIS BRANDÃO NATTOS, 22
RONILDO CESAR FONSECA
Belo Horizonte, 05/09/2007
Emol:R$7,14 TFJ:R$2,37 Recompe:R$0,42 Total:R$9,93
Em testemunho da verdade.
Elizabeth Baldino Lima
MENS

Selo de Fiscalização
RECONHECIMENTO DE FIRMA
AKT 91755
AKT 91754
AKT 91756

Selo Certificação
OFÍCIO DE NOTAS
AUX 32921

Selo de Fiscalização
AUX 05412

DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Prenotado sob o nº 297927 Livro 1 PROTOCOLO
Registrado sob o nº 5076
LIVRO 3 REGISTRO AUXILIAR
Belo Horizonte/MG, 21 de 09 de 2007
VERA LÚCIA CARDOSO - OFICIAL SUBSTITUTA

Ofício de Notas
www.cartorionotas.com.br

TELEFONES ÚTEIS

ANATEL - 0800 332001
Agência Nacional de Telecomunicações
Reclamações e denúncias
Atendimento de segunda a sexta-feira de 8h as 20h - Chamada gratuita
Site: www.anatel.gov.br

ANEEL - Agência Nacional de Energia Elétrica-144
Oferece orientações sobre serviços de energia elétrica
Atendimento de segunda a sexta-feira de 8h as 20h - Chamada gratuita
Site: www.aneel.gov.br

Bombeiros/ Resgate - 193
Corpo de Bombeiros - Atendimento 24horas
Chamada gratuita
Site: www.bombeiros.mg.gov.br

CEMIG - 116
Companhia Energética de Minas Gerais
Atendimento a consumidores - Plantão 24horas
Chamada gratuita
Site: www.cemig.com.br

COPASA - 115
Companhia de Saneamento de Minas Gerais
Falta de água e vazamento - Plantão 24horas
Chamada tarifada
Site: www.copasa.com.br

Correios - 3003 0100
Central de atendimento dos Correios
Atendimento todos os dias da semana, inclusive feriados de 8h as 22h
Chamada tarifada
Sugestões e reclamações - 0800 725 0100
Chamada gratuita
Site: www.correios.com.br

Defesa Civil - 199
Denúncia de enchentes, desabamentos, incêndios e alagamentos - Atendimento 24 horas
Chamada gratuita
Site: www.defesacivilmg.com.br

Disque Polícia Civil - 190
Disque Cidadão - 0800-305000
Denúncias à Polícia - Plantão 24horas
Chamada gratuita
Site: www.policiacivil.mg.gov.br

Disque PROCON - 1512
Informações ao consumidor
Atendimento de segunda a sexta-feira de 8h as 17h
Chamada tarifada
Site: www.pbh.gov.br/procon

SAC Somattos
Tel.: (31) 3236-2717
Atendimento de segunda a sexta-feira, de 8h as 12h e de 13h30 as 18h
Fax: (31) 3236-2727
E-mail: sac@somattos.com.br

LINKS

Projeto arquitetônico

Projeto hidrossanitário

Projeto elétrico

GUIARE

ORIENTAÇÕES AO PROPRIETÁRIO

www.guiare.com